

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

Na podstawie: art. 49 i art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 53 ust. 1 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:

Jaraczewo, dnia 14 czerwca 2024 roku

**WÓJT  
GMINY SZYDŁOWO  
GPN.6730.58.2024.VII**

### **DECYZJA Nr 125/2024 O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572; 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.), w związku 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),

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21 lutego 2024 r. złożonego przez Pana Krzysztofa Welenca zam. Krępsko 14, 64-930 Krępsko,
- 2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 977 z późn. zm.; zwanej dalej u.p.z.p.) oraz analizy wynikającej z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),
- 3) po stwierdzeniu, że teren i rodzaj inwestycji nie spełnia łącznie wymogów art. 61 ust. 1, pkt 1, 2, 3, 4, 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

### **o d m a w i a m**

ustalenia warunków zabudowy:

**dla budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działki o nr 37/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Krępsko, gmina Szydłowo.**

### U z a s a d n i e n i e

Dnia 21 lutego 2024 r. do Wójta Gminy Szydłowo wpłynął wniosek złożony przez Pana Krzysztofa Welenca w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działki o nr 37/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Krępsko, gmina Szydłowo.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki, pismem z dnia 25 kwietnia 2024 r.

Akta sprawy zostały przekazane urbaniście.

Następnie zważono, co następuje.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wobec czego zmianę sposobu jego zagospodarowania należy ustalić w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86 u.p.z.p., wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 u.p.z.p. stosuje się odpowiednio.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a u.p.z.p., na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej część graficzną niniejszej analizy w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu (ok. 39,0 m), jednak nie mniejszej niż 50,0 m, tj. 120,0 m i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. W przedmiotowej sprawie frontem działki jest granica – odcinek CD oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej decyzji. Przyjęty obszar analizowany jest wystarczający dla właściwego określenia funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż stanowi spójność urbanistyczną planowanej inwestycji z obiektami budowlanymi już istniejącymi w sąsiedztwie. Przyjęty obszar analizowany jest wystarczający dla ustalenia, czy na działkach sąsiednich znajduje się zabudowa pozwalająca ustalić warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji oraz do zbadania warunku art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. w zakresie przesłanki tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Jak wynika z powyższych ustaleń, wyznaczony obszar analizowany w pełni obrazuje specyfikę zagospodarowania przestrzennego w tym miejscu i na jego podstawie można ustalić, czy zachodzi spójność urbanistyczna planowanej inwestycji z obiektami już istniejącymi w sąsiedztwie. W tym miejscu wskazać należy, iż żadna działka znajdująca się w granicach obszaru analizowanego nie jest zabudowana. Najbliższa zabudowa zlokalizowana jest w odległości ponad 160,0 m i jest to zabudowa zagrodowa, która nie jest podstawą do ustalenia warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kolejne zabudowania zlokalizowane są w odległości ponad 250 m – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce o nr 29 obręb ewidencyjny Krępsko, gm. Szydłowo. Z uwagi na fakt, że wskazana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się w znacznej odległości od przedmiotowego terenu, zwrócona tyłem do niego organ uznał, że poszerzenie obszaru analizowanego jedynie w celu „złapania” zabudowy o takiej samej funkcji jak wnioskowana jest niedopuszczalne. Ponadto jak wyraźnie i bezsprzecznie wynika z analizy obszaru w szerszym zakresie, działka o nr 29 obręb ewidencyjny Krępsko, gm. Szydłowo tworzy spójną jednostkę funkcjonalną z innymi działkami zlokalizowanymi wzdłuż drogi o nr działki 83 obręb ewidencyjny Krępsko, gm. Szydłowo nie z przedmiotowym terenem.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy jest uzależniona od łącznego spełnienia wszystkich warunków art. 61 ust. 1 pkt. 1-6.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przywołany wyżej przepis dokładnie określa przesłanki uzależniające wydanie pozytywnej decyzji w zakresie ustalenia warunków zabudowy. Przepis ten nie pozostawia wątpliwości, że obowiązek spełnienia tych przesłanek w odniesieniu do nowej zabudowy, obejmuje konieczność ich kumulatywnego wypełnienia. Brak zrealizowania którejkolwiek przesłanki musi skutkować odmową wydania warunków zabudowy (wyrok WSA w Gorzowie Wlkp. z dnia 26 czerwca 2013 r. sygn. akt II SA/Go 373/13).

Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru analizowanego, ustalono, iż nie są łącznie spełnione warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Warunek art. 61, ust. 1 pkt 1**, który brzmi następująco „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” **nie został spełniony w zakresie kontynuacji funkcji zabudowy.**

W obszarze analizowanym brak jest jakiegokolwiek zabudowanej działki dostępnej z tej samej drogi publicznej, brak jest więc budynków, które mogłyby być podstawą do ustalenia parametrów planowanych czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z wnioskiem.

Na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzić należy, że nie zachodzi możliwość ustalenia warunków zabudowy dla realizacji czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Zasada „dobrego sąsiedztwa” wymaga dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy, a także do cech o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie obszaru) i architektonicznym (ukształtowania) obiektów. Wyznacznikiem spełnienia ustawowego wymogu są zatem faktyczne warunki panujące do tej pory na konkretnym obszarze. Na analizowanym terenie żadna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, znajdująca się w granicach obszaru analizowanego nie jest zabudowana, zatem przedmiotowy teren również nie powinien zostać zabudowany.

Ponownie, z pełną stanowczością stwierdzić należy, iż ustalenie decyzji w zakresie o jaki wnioskuje Inwestor nie jest możliwa, ponieważ nie spełnia kontynuacji funkcji zabudowy oraz warunków tzw. dobrego sąsiedztwa określonego w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). Inwestycja w proponowanym zakresie nie jest możliwa do pogodzenia z aktualnym zagospodarowaniem w obszarze analizowanym, co organ wyczerpująco wykazał.

W związku z powyższym uznać należy, że projektowana inwestycja nie stanowi kontynuacji funkcji, cech i parametrów, a dopuszczenie realizacji czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wprowadziłoby dysharmonię w istniejącym ładzie przestrzennym.

**Warunek art. 61, ust. 1 pkt 2**, który brzmi następująco: „teren ma dostęp do drogi publicznej” **został spełniony**. Wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej, drogi krajowej Nr 11 (dz. nr 281).

**Warunek art. 61, ust. 1 pkt 3**, który brzmi następująco: „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” **nie został spełniony**.

W aktach sprawy znajduje się pismo od ENEA Operator Sp. z o. o. z dnia 30 listopada 2023 r., które dotyczy „wniosku o określenie warunków przyłączenia do sieci ENEA Operator Sp. z o. o. obiektu działka zlokalizowanego w miejscowości Krępsko dz. nr 37/4” – pismo z dnia 30 listopada 2023 r. Po przeanalizowaniu treści pisma wskazać należy, iż Inwestor nie dołączył do wniosku zapewnienia dostawy energii elektrycznej dla wnioskowanej inwestycji – budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie części działki o nr 37/4 położonych w obrębie ewidencyjnym Krępsko, gmina Szydłowo. Zamiast pisma zapewniającego dostawę energii elektrycznej dla budowy czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie części działki o nr 37/4 położonych w obrębie ewidencyjnym Krępsko, gmina Szydłowo zostało dołączone pismo zapewniające możliwość przyłączenia do sieci ENEA Operator Sp. z o. o. „wnioskowanego obiektu”, przy czym wnioskowanym obiektem jest „działka”. Nie pozostawia wątpliwości fakt, że cztery budynki mieszkalne jednorodzinne to inwestycja o całkowicie odmiennych wymaganiach w zakresie dostawy energii elektrycznej w porównaniu z „działką”. W związku z faktem, iż Inwestor nie wykazał w kwestii dostawy energii elektrycznej żadnego aktualnego zapewnienia dla planowanych czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, uznać należy, iż na tym etapie nie ma możliwości podłączenia planowanej inwestycji do sieci elektroenergetycznej.

**Warunek art. 61, ust. 1 pkt 4**, który brzmi następująco: „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1” **został spełniony**.

**Warunek art. 61, ust. 1 pkt 5**, który brzmi następująco: „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”

**został spełniony.**

**Warunek art. 61, ust. 1 pkt 6**, który brzmi następująco: „teren objęty wnioskiem nie znajduje się na obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu” uznaje się za **spełniony**.

Z uwagi na negatywne rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie odstąpiono od uzgadniania projektu decyzji z Organami.

Po przeanalizowaniu sprawy stwierdza się, że planowana inwestycja nie spełnia łącznie wszystkich wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-6 u.p.z.p. oraz ładu przestrzennego wskazanego w art. 1 ust. 2 pkt 1. przedmiotowej ustawy, zatem nie jest możliwe pozytywne rozstrzygnięcie sprawy.

Biorąc pod uwagę ww. fakty oraz dowody, na których organ się oparł (tj. wszystkie dokumenty, które zebrano w postępowaniu) nie znaleziono podstaw do pozytywnego rozpatrzenia wniosku i orzeczono jak w sentencji.

Projekt decyzji został sporządzony przez urbanistę Magdalenę Kalinowską wpisaną na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383.

Zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. w dniu 25 kwietnia 2024 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania dowodowego i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. We wskazanym terminie, żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń do przedmiotowej sprawy.

Wobec powyższego uwzględniając stan faktyczny i prawny należało orzec 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 w Szydłowie,
- 2) Sołectwo - tablica ogłoszeń sołectwa Krępsko,
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
- 4) UG Szydłowo a/a