

## 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 2024 r. poz. 572) oraz art. 53 ust. 1 i ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o warunkach zabudowy:

**WÓJT GMINY SZYDŁOWO**  
**GPN.6730.121.2024.V**

Jaraczewo, dnia 16 października 2024 r.

### **D E C Y Z J A Nr 234/2024** **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) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 14 maja 2024 roku, dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne, przewidzianej do realizacji na działce nr 413/3 obręb Skrzatusz, gmina Szydłowo przy udziale stron postępowania: Justyny Wiśniewskiej, Wiesława Kozłowskiego, Barbary Kozłowskiej, Piotra Dutkiewicza, Eweliny Dutkiewicz, Jakuba Kamienia oraz Gminy Szydłowo

#### **ustalam**

dla Wnioskodawcy - Pani Justyny Wiśniewskiej zam. ul. Kowalkowskiego 2, 64-930 Dąbrowa, następujące warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne, przewidzianej do realizacji na działce nr 413/3 obręb Skrzatusz, gmina Szydłowo.

- I. Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynek mieszkalny jednorodzinny.
- II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - 1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - 1) budowa budynku może być realizowana na terenie ograniczonym obowiązującą linią zabudowy określoną na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącą załącznik nr 1 do decyzji;
    - 2) zakres inwestycji obejmuje budowę:
      - a) budynku mieszkalnego jednorodzinne o powierzchni zabudowy od 170 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>,
      - b) bezodpływowego zbiornika na ścieki;
    - 3) budynek mieszkalny jednorodzinny należy realizować:
      - a) o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, o wysokości od 3,0 do 4,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz o wysokości 5,5 do 7,5 m do kalenicy,
      - b) z dachem dwuspadowym, o kącie pochylenia połaci dachu od 30° do 45°,
      - c) z główną kalenicą dachu prostopadłą do frontowej granicy terenu objętego wnioskiem,
      - d) o szerokości elewacji frontowej od 8,0 m do 10,0 m;
    - 4) powierzchnia biologicznie czynna przeznaczona pod zieleń winna stanowić min. 20% powierzchni działki;
    - 5) przy projektowaniu należy zachować obowiązujące przepisy Prawa budowlanego (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.) oraz warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).
  - 2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
    - 1) z odpadami należy postępować zgodnie z ustawą o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.),
    - 2) ochrona środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami - usuwanie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego należy zapewnić zgodnie z ustawą Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.),
    - 3) ochrona powietrza – emisja zanieczyszczeń do atmosfery musi spełniać kryteria dopuszczalnych norm zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.),
    - 4) ochrona zieleni – podczas realizacji inwestycji należy chronić istniejące drzewa, a w przypadku koniecznych wycinek podyktowanych względami technicznymi należy uzyskać stosowne zgody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478),

- 5) ochrona środowiska naturalnego - inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000 – nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
  - 6) ochrona przed hałasem - na terenie inwestycji należy utrzymać hałas tak jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska,
  - 7) ochrona zabytków – inwestycję należy realizować zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).
- 3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- 1) woda – z sieci wodociągowej, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem sieci,
  - 2) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
  - 3) odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej do tej kanalizacji,
  - 4) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
  - 5) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki,
  - 6) ogrzewanie – indywidualne źródło ciepła w oparciu o urządzenia grzewcze wykorzystujące wysokosprawną technikę kondensacyjną, z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi.
- 4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:**
- 1) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej ul. Jakuba Dryi poprzez działkę nr 412 (służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu),
  - 2) na działce należy wyznaczyć miejsca parkingowe w ilości 2 sztuk, w tę liczbę wlicza się miejsce w garażu.
- 5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- 1) 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,
  - 2) zagospodarowanie, w tym również zabudowa działki, winny uwzględniać przepisy odrębne dot. lokalizowania zabudowy na działce budowlanej.
- 6. Linie rozgraniczające teren inwestycji** oraz oznaczenia graficzne przedstawione na mapie zasadniczej w skali 1:500, stanowiącej załącznik do decyzji.

## UZASADNIENIE

W dniu 14 maja 2024 roku, do Wójta Gminy Szydłowo wpłynął wniosek, złożony przez Panią Justynę Wiśniewską zam. ul. Kowalkowskiego 2, 64-930 Dąbrowa w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, przewidzianej do realizacji na działce nr 413/3 obręb Skrzatusz, gmina Szydłowo.

W związku ze złożonym wnioskiem, wszczęto i przeprowadzono postępowanie administracyjne mające na celu ustalenie warunków zabudowy, a o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zostały zawiadomione na piśmie.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a mianowicie:

- 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 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W myśl art. 53 ust. 3 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tut. organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Inwestycja we wnioskowanej formie stanowi kontynuację dominującej w obszarze analizowanym funkcji mieszkalnej. W sprawie dopuszczono powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego do 200 m<sup>2</sup>, jest to wielkość odpowiadająca powierzchni zabudowy z obszaru analizowanego. Inwestycja kontynuuje także wysokość oraz geometrię dachu budynków mieszkalnych z obszaru analizowanego.

Na terenie działki nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na terenie inwestycji nie występują obiekty zabytkowe i stanowiska archeologiczne. Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i nie będzie realizowana w obszarze Natura 2000. Inwestycja nie leży w obszarze chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”.

Projekt decyzji wymaga uzgodnienia z:

- 1) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; uzgodniono – postanowienie znak: ON-NS.9011.8.279.2024 z dnia 9 sierpnia 2024 r.
- 2) 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: DP.ZPU.521.1519.2024.MSD z dnia 21 sierpnia 2024 r.
- 3) 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.
- 4) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono bez uwag.

W trakcie prowadzonego postępowania zawiadomiono strony postępowania o możliwości zapoznania się z zamierzeniami inwestycyjnymi wnioskodawcy oraz wszystkimi zebranymi materiałami i dowodami w sprawie, także o możliwości wniesienia ewentualnych uwag.

Mając na uwadze zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi orzeczono jak w sentencji.

## **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.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 projekt decyzji sporządziła:  
mgr inż. arch. Beata Horoszko-Makarska

**Z up. Wójta  
Z-ca Kierownika 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 Skrzatusz,
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
- 4) UG Szydłowo a/a