

## **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 2003 r. 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.6730.127.2024.V**

Jaraczewo, dnia 30 października 2024 roku

### **DECYZJA Nr 245/2024** **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 27 maja 2024 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 177/4, obręb ewidencyjny Pokrzywnica, gm. Szydłowo, polegającej na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

przy udziale stron postępowania: Dawida Koczana, Sylwii Mućka, Krzysztofa Brałma, Danuty Brałm, Łukasza Ulicznego, Justyny Ulicznej, Jarosława Moszyńskiego, Agnieszki Sagan-Moszyńskiej, Marzeny Koczan, Leopolda Bauma, Wandy Wiesiołek oraz Gminy Szydłowo

#### **ustalam**

dla Wnioskodawcy – Pana Dawida Koczana zam. Pokrzywnica 20, 64-930 Pokrzywnica oraz Pani Sylwii Mućki zam. Pokrzywnica 65, 64-930 Pokrzywnica, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 177/4, obręb ewidencyjny Pokrzywnica, gm. Szydłowo, polegająca na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
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 pojedynczego budynku mieszkalnego od 100,0 m<sup>2</sup> do 180,0 m<sup>2</sup>,
    - c) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8,0 m do 13,0 m,
    - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,50 do 3,5 m n.p.t.,
    - e) liczba kondygnacji nadziemnych do 2,
    - f) dach nad ww. budynkiem dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, z kalenicą na wysokości od 7,5 do 9,0 m n.p.t. oraz równoległą do obowiązującej linii zabudowy, przy której jest zlokalizowany, określonej na załączniku nr 1 do decyzji;
  - 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 177/4,
    - 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,
    - d) w ramach zwykłego korzystania z wód projektowana przydomowa oczyszczalnia ścieków służyć będzie jednemu gospodarstwu domowemu i wymaga zgłoszenia wodnoprawnego na podstawie art. 394 Ustawy Prawo wodne;
  - 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
    - inwestycja, zlokalizowana jest w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków 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,
    - przedmiotowa inwestycja znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej prądziejowych,

- średniowiecznych, nowożytnych nawarstwień kulturowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,  
- w przypadku realizacji robót ziemnych podczas realizacji inwestycji zastosowanie mają przepisy art. 31 oraz art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
  - 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) woda do celów bytowych ze studni do poboru wody pitnej (po jednej na każdej nowo projektowanej działce), docelowo z sieci wodociągowej, na zasadach określonych przez gestora sieci; zgodnie z ustawą Prawo wodne wykonanie urządzenia wodnego w postaci obiektu służącego do ujmowania wód podziemnych (studni wody pitnej) oraz usługa wodna obejmująca pobór wód podziemnych wymaga pozwolenia wodnoprawnego. Wyłączenie z tego obowiązku dotyczy jedynie urządzeń wodnych wykonanych do poboru wód podziemnych na potrzeby zwykłego korzystania z ujęć wód (służącego zaspokojeniu potrzeb własnego gospodarstwa domowego lub gospodarstwa rolnego) o głębokości do 30 m i ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m<sup>3</sup>/dobę;
    - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
    - c) odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków (po jednym na każdej nowo projektowanej działce), 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 powiatowej nr 1166P przez drogę wewnętrzną gminną (dz. nr 334),
    - 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 ewidencyjnej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

## **UZASADNIENIE**

W dniu 27 maja 2024 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 niemożnością ustalenia adresu jednej ze stron postępowania wystąpiono do Prezydenta Miasta Piły z wnioskiem o udostępnienie danych jednostkowych z rejestru mieszkańców oraz rejestru PESEL. Prezydent Miasta Piły w piśmie znak: SOS-III.5345.1.525.2024 z dnia 11 września 2024 r., udostępnił dane strony postępowania, z których wynika, że osoba ta nie żyje. W związku z powyższym Organ w celu dalszego prowadzenia postępowania zastosował art. 53 ust. 1 i 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w odległości 2,7 km od granic najbliższego obszaru chronionego krajobrazu oddzielonego od terenu inwestycji terenami rolniczymi oraz terenem zabudowanym, że nie ma przesłanek pozwalających na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary chronionego krajobrazu, 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 Magdalenę 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) Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do wprowadzanej niniejszą decyzją formy ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych dla zabytków archeologicznych; odmowa uzgodnienia – postanowienie znak: Pi-WA.5151.2197.2.2024 z dnia 11 września 2024 r. Uzupełniono projekt decyzji o uwagi wskazane przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ww. postanowieniu i przekazano projekt decyzji do ponownego uzgodnienia - 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 – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; uzgodniono – postanowienie znak: ON-NS.9011.8.307.2024 z dnia 9 września 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) Starostą Pilem – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono postanowienie znak: WGK.6124.447.2024.IV.3 z dnia 10 września 2024 r.
- 5) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono bez uwag.
- 6) 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.521.1696.2024.MSD z dnia 9 września 2024 r.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2, 2a, 5, 6, 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 – powiatowej nr 1166P przez drogę wewnętrzną gminną (dz. nr 334);
- 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 IVb i 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 Wójty 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 - wtórniki mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 z ustaleniami graficznymi;
- 2) załącznik nr 2 - wyniki analizy część tekstowa;
- 3) załącznik nr 3 - wyniki analizy część graficzna nr 1;
- 4) załącznik nr 4 - wyniki analizy część graficzna nr 2.

**Otrzymują (z prośbą niezwłocznej publikacji):**

- 1) UG w/m - tablica ogłoszeń Urzędu Gminy w Szydłowie;
- 2) Sołectwo - tablica ogłoszeń sołectwa Pokrzywnica;
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo;
- 4) UG Szydłowo a/a