

## **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 2024 r. poz. 1130), Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o warunkach zabudowy:

**WÓJT  
GMINY SZYDŁOWO**

Jaraczewo, dnia 22 listopada 2024 roku

**GPN.6730.209.2023.VII**

### **DECYZJA Nr 267/2024 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 związku z art. 59 ust. 2 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 18 października 2023 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 45/30, obręb ewidencyjny Kłoda, gm. Szydłowo, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz dwóch budynków gospodarczych – stajni z magazynem oraz magazynu na płody rolne w zabudowie zagrodowej,

przy udziale stron postępowania: Łukasza Ulicznego, Justyny Ulicznej, Krystiana Latzke, Ariany Latzke, Damiana Sławińskiego, Wiktora Wylegały, Katarzyny Zerzut-Wylegały, Marka Chałupnika, Katarzyny Chałupnik, Tomasza Ludwikowskiego, Róży Ludwikowskiej, Zuzanny Adamiak, Aleksandry Olszewicz, Wojciecha Olszewicza, Rafała Szalka, Mateusza Cyganowskiego, Iwony Papke, Bartosza Sokulskiego, Ewy Poszyler, Sylwestra Webera, Moniki Weber oraz 4K Group Sp. z o.o.

#### **ustalam**

dla Wnioskodawcy – Łukasza Ulicznego zam. Kotuń 12C, 64-930 Kotuń, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 45/30, obręb ewidencyjny Kłoda, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz dwóch budynków gospodarczych – stajni z magazynem oraz magazynu na płody rolne w zabudowie zagrodowej,
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 (wszystkich n/w budynków): do 300 m<sup>2</sup>,
    - c) szerokość elewacji frontowej:
      - budynek mieszkalny: 6,0 – 10,0 m,
      - budynek gospodarczy – stajnia z magazynem: 6,0 – 8,0 m,
      - budynek gospodarczy – magazyn na płody rolne: 5,0 – 7,0 m,
    - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
      - budynek mieszkalny: 2,70 – 3,70 m,
      - budynek gospodarczy – stajnia z magazynem: 2,30 – 4,0 m,
      - budynek gospodarczy – magazyn na płody rolne: 3,0 – 7,0 m,
    - e) liczba kondygnacji:
      - budynek mieszkalny: 1-2,
      - budynek gospodarczy – stajnia z magazynem: 1,
      - budynek gospodarczy – magazyn na płody rolne: 1,
    - f) dach nad ww. budynkiem mieszkalnym dwuspadowy - symetryczny o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości od 7,0 do 9,0 m n.p.t. oraz równoległą do odcinka AB na załączniku nr 1,
    - g) dach nad ww. budynkiem gospodarczym – stajnia z magazynem jednospadowy, dwuspadowy -

- symetryczny, o kącie nachylenia połąci od 10° do 35°, z kalenicą na wysokości od 2,3 do 4,0 m n.p.t. oraz równoległą lub prostopadłą do odcinka AB na załączniku nr 1,
- h) dach nad ww. budynkiem gospodarczym – magazyn na płody rolne jednospadowy, dwuspadowy, o kącie nachylenia połąci od 25° do 35°, z kalenicą na wysokości od 3,0 do 7,0 m n.p.t. oraz równoległą lub prostopadłą do odcinka AB na załączniku nr 1,
  - i) studnia:
    - głębokość: do 30,0 m,
    - pobór wody: ok. 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 działki nr 45/30,
  - 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) realizacja przydomowej oczyszczalni ścieków w zakresie i w sposób nieskutkujący powstaniem obowiązku zgłoszenia wodnoprawnego;
- 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – 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 ze studni własnej, docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
  - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
  - c) odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej do tej kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 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, instalacje pozyskujące energię ciepłą ze źródeł odnawialnych;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej o nr 131151P, przez dz. nr 45/3 (współwłasność wnioskodawcy) oraz poprzez wewnętrzną drogę gminną dz. nr 341,
  - 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 urzędów 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 18 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 dniu 18 marca 2024 r. jedna ze stron postępowania zapoznała się z aktami sprawy i poinformowała organ, że na dz. nr 45/30 w Kłodzie, gm. Szydłowo znajdują się budynki, na które inwestor złożył przedmiotowy wniosek o ustalenie warunków zabudowy. W związku z powyższym, w dniu 20 marca 2024 r. pracownicy Urzędu Gminy Szydłowo dokonali wizji w terenie, w celu weryfikacji stanu faktycznego na działce. Ustalono, że na ww. działce znajdują się budynki gospodarcze. Dnia 25 marca 2024 r. organ wystąpił do Starosty Piłskiego o udzielenie informacji, czy dla dz. nr 43/5 w Kłodzie, gm. Szydłowo zostało wydane pozwolenie na budowę lub przyjęte zgłoszenie, jednocześnie wezwał inwestora o zajęcie stanowiska, czy istniejąca na działce inwestycja jest tą samą, dla której złożono wniosek o ustalenie warunków zabudowy. Kolejno w dniu 28 marca 2024 r. do tut. urzędu wpłynęły pisma dwóch stron postępowania, informujące, że na dz. nr 45/30 w Kłodzie, gm. Szydłowo „istnieją już pobudowane zabudowania (stajnia, magazyny, drewniane budynki gospodarcze)”. Starosta Piłski pismem z dnia 12 kwietnia 2024 r. poinformował, że na przedmiotową nieruchomość nie wpłynęły żadne wnioski wraz z dokumentacją na budowę dwóch budynków gospodarczych. Wnioskodawca pismem z dnia 10 kwietnia 2024 r., wyjaśnił, że wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony w Urzędzie Gminy Szydłowo dnia 18 października 2024 r. nie dotyczy istniejących na działce budynków, dodając jednocześnie, że istniejące w obrębie przedmiotowej nieruchomości budowle to wiaty, które zostały zrealizowane zgodnie z zapisem art. 29 ust. 2 pkt 2 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.). W dniu 17 kwietnia 2024 r. organ przekazał do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pile odpis akt sprawy z prośbą o zajęcie stanowiska. Kolejno pismem z dnia 16 października 2024 r. organ wystąpił ponownie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pile z prośbą o przekazanie informacji zwrotnej na jakim etapie znajduje się postępowanie. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Pile w piśmie znak: PINB.50.56.24.II z dnia 21 października 2024 r. poinformował, że podczas przeprowadzonej kontroli w dniu 23 lipca 2024 r., przez pracowników PINB w Pile, na terenie działki nr 45/30 obręb Kłoda, nie stwierdzono obiektów wskazanych przez tut. organ, w piśmie z dnia 17 kwietnia 2024 r., znak: GPN.6730.209.2023.VII. Jednocześnie PINP w Pile nadmienił, że w dniu kontroli na terenie przedmiotowej działki stwierdzono jeden obiekt w trakcie rozbiórki – wiatę wraz z pomieszczeniem dla koni, a właściciel oświadczył, że ww. obiektu nie zamierza legalizować i zostanie on rozebrany. PINB w Pile dodał, że postępowanie w tym zakresie nie zostało jeszcze zakończone i w tym stanie rzeczy nie ma ono wpływu na prowadzone postępowanie w przedmiocie wydania warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. W związku z powyższym organ pismem znak: GPN.6730.209.2023.VII z dnia 5 listopada 2024 r. zawiadomił strony postępowania o niezłaźwieniu sprawy w terminie i wyznaczył nowy termin na złaźwienie sprawy do 31 grudnia 2024 r.

Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w odległości ok. 5,7 km od granic najbliższego obszaru chronionego krajobrazu oddzielonego od terenu inwestycji lasami, działkami rolnymi, drogami oraz budynkami oraz że nie ma przesłańek 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) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Pile – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; uzgodniono postanowieniem znak: ON-NS.9011.8.78.2024 z dnia 22 marca 2024 r.
- 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 Piłskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono postanowieniem znak: WGK.6124.134.2024.IV.3 z dnia 22 marca 2024 r.
- 4) Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Pile – jako organem melioracji wodnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono postanowieniem znak: DP.ZPU.521.489.2024.MSD z dnia 26 marca 2024 r.
- 5) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej;

uzgodniono z uwagami, które zostały uwzględnione w treści decyzji.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2a, 5, 6, 9 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 – gminnej nr 131151P, przez dz. nr 45/3 (współwłasność wnioskodawcy) oraz poprzez wewnętrzną drogę gminną dz. nr 341;
- 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 V 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 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 Kłoda;
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo;
- 4) UG Szydłowo a/a