

GPN.6730.419.2025.II

**DECYZJA Nr 68/2025  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) 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 z późn. zm.), 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 11 sierpnia 2025 r. dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działki oznaczonej numerem 8/16, obręb ewidencyjny Kotuń, gm. Szydłowo, polegającej na budowie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wraz z drogą dojazdową,  
przew. udziałem stron nostenowania: RD PV Produkcja 5 Sp. z o. o. z s. w Warszawie,

Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwa Zdrojowa Góra z s. w Pile oraz Gminy Szydłowo

**ustalam**

dla Wnioskodawcy – RD PV Produkcja 5 Sp. z o. o., ul. Grzybowska 2/29, 00-131 Warszawa, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działki oznaczonej numerem 8/16, obręb ewidencyjny Kotuń, gm. Szydłowo, polegająca na budowie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wraz z drogą dojazdową.
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) przy realizacji inwestycji należy zachować odległość od rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) powierzchnia nowej zabudowy do 206,0 m<sup>2</sup>,
    - d) droga dojazdowa:
      - długość: 25,0 m,
      - szerokość: 5,0 m,
    - e) miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
      - długość: 5,0 m,
      - szerokość: 2,50 m,
      - liczba: 4 szt.,
    - f) miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnościami:
      - długość: 5,0 m,
      - szerokość: 3,60 m,
  - 2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
    - a) zachowanie jako powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni przedmiotowego terenu inwestycji,
    - b) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu stanowiącym główny zbiornik wód podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie”;
    - c) wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr OŚ.6220.7.2020.III z dnia 26 lipca 2021 r. Wójt Gminy Szydłowo określił rodzaj i miejsce przedsięwzięcia, warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, zawarte w ww. decyzji;
  - 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 – nie dotyczy,
    - c) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
    - d) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki,
    - e) źródło ciepła – nie dotyczy;
  - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej działki nr 15, przez wewnętrzne drogi gminne – działka nr 8/18, 8/21 i 8/15, działkę nr 14 stanowiącą własność Skarbu Państwa oraz przez działki nr 8/6 i 8/8 (drogi wewnętrzne ogólnodostępne stanowiące własność KOWR oddział terenowy w Poznaniu),
    - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących planowaną działkę budowlaną w ilości pięciu – w granicach terenu inwestycji;
  - 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 1:2000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

W dniu 11 sierpnia 2025 r. Wnioskodawca doręczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Wniosek został uzupełniony i zmieniony w dniu 26 września 2025 r. 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 stanowi przedsięwzięcie zaliczane, 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 wymagało załączenia do wniosku ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Organ, pismem znak: GPN.6730.419.2025.V z dnia 2 stycznia 2026 r., zwrócił się do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Oddział Terenowy w Poznaniu, z prośbą o udzielenie informacji, czy droga zlokalizowana na działkach nr 8/6 i 8/8, obręb Kotuń, gm. Szydłowo, ma charakter drogi ogólnodostępnej, z której może korzystać inwestor.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w odległości 2,8 km od granic najbliższego obszaru objętego formami ochrony przyrody oddzielonego od terenu inwestycji drogami, działkami zabudowanymi i niezabudowanymi, że nie ma przesłanek pozwalających na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary objęte formami ochrony przyrody, 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 urbanistkę 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 – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; uzgodniono – postanowienie znak: ON-NS.9011.12.2026 z dnia 9 stycznia 2026 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 Pileskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono - postanowienie znak:

WGK.6124.30.2026.IV.3 z dnia 13 stycznia 2026 r.

- 4) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono bez uwag.
- 5) Dyrektorem Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Pile – jako organem melioracji wodnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne: Pismem znak: DP.ZPU.523.59.2026.MSD z dnia 15 stycznia 2026 r. Dyrektor Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Pile nie wniósł uwag do projektu decyzji, jednocześnie poinformował, że: „Zarząd Zlewni w Pile nie posiada ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów dla przedmiotowej działki.

*Na działce o nr ewid. 8/16 obręb Kotuń, gmina Szydłowo, powiat pilski, występuje urządzenie melioracji wodnych - rów, nieujęty w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Wody Polskie.*

*W przypadku wystąpienia niezawidencjonowanych urządzeń melioracji wodnych, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzeń - w przypadku ich uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego”.*

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2a, 5, 6, 9 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;
- obsługa komunikacyjna z drogi gminnej działki nr 15, przez wewnętrzne drogi gminne – działka nr 8/18, 8/21 i 8/15, działkę nr 14 stanowiącą własność Skarbu Państwa oraz przez działki nr 8/6 i 8/8 (drogi wewnętrzne ogólnodostępne stanowiące własność KOWR oddział terenowy w Poznaniu);
- 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 IVa) 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 Wójty 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  
*mgr inż. Małgorzata Wieczorek*

**Załączniki:**

- 1) załącznik nr 1 - wtórnik mapy zasadniczej w skali 1:2000 z ustaleniami graficznymi;
- 2) załącznik nr 2 - wyniki analizy część tekstowa;
- 3) załącznik nr 3 - wyniki analizy część graficzna.

**Otrzymują:**

- 1) Wnioskodawca - RD PV Produkcja 5 Sp. z o. o., ul. Grzybowska 2/29, 00-131 Warszawa
- 2) Strony postępowania wg rozdzielnika;
- 3) UG a/a.

### WYNIKI ANALIZY

#### FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Rodzaj inwestycji: zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 8/16, obręb ewidencyjny Kotuń, gm. Szydłowo, polegającej na budowie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wraz z drogą dojazdową.

Obszar analizowany: nie dotyczy (art.61 ust. 3).

#### Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

	cechy zabudowy istniejącej i zapewniającej ich kontynuację przez nową zabudowę	cechy zabudowy planowanej
Funkcja zabudowy	nie dotyczy	nie dotyczy
Linia zabudowy	nie dotyczy	nie dotyczy
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki	nie dotyczy	nie dotyczy
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy	nie dotyczy
Intensywność zabudowy (całkowita)	nie dotyczy	nie dotyczy
Szerokość elewacji frontowej	nie dotyczy	nie dotyczy
Geometria dachu	nie dotyczy	nie dotyczy

#### Analiza w zakresie funkcji, a także spełnienia warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy

Funkcja terenu	nie dotyczy (art.61 ust. 3)	
Warunek dobrego sąsiedztwa	nie dotyczy (art.61 ust. 3)	
Dostęp do drogi publicznej	Droga gminna o nr ewid. działki 15, przez teren drogi o nr ewid. działki 8/6, przez teren drogi o nr ewid. działki 8/8, przez teren drogi gminnej wewnętrznej o nr ewid. działki 8/15, 8/18, 8/21 <b>Warunek spełniony</b>	
Uzbrojenie terenu	Woda – nie dotyczy, energia elektryczna – nie dotyczy, kanalizacja sanitarna – nie dotyczy, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo bez kanalizowania, odpady – gminny system gospodarki odpadami <b>Warunek spełniony</b>	
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	nie, nie ma gruntów rolnych oraz gruntów leśnych	<b>Warunek spełniony</b>
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak	<b>Warunek spełniony</b>
Zamierzenie budowlane 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), ustanowionym pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Nie dotyczy  <b>Warunek spełniony</b>	

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383



## ANALIZA

### FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 PKT 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Rodzaj inwestycji: zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 8/16, obręb ewidencyjny Kotuń, gm. Szydłowo, polegającej na budowie miejsc postojowych dla samochodów osobowych wraz z drogą dojazdową.

Obszar analizowany: nie dotyczy (art.61 ust. 3).

#### Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:

	cechy zabudowy istniejącej i zapewniającej ich kontynuację przez nową zabudowę	cechy zabudowy planowanej
Funkcja zabudowy	nie dotyczy	nie dotyczy
Linia zabudowy	nie dotyczy	nie dotyczy
Wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do pow. działki	nie dotyczy	nie dotyczy
Wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej	nie dotyczy	nie dotyczy
Intensywność zabudowy (całkowita)	nie dotyczy	nie dotyczy
Szerokość elewacji frontowej	nie dotyczy	nie dotyczy
Geometria dachu	nie dotyczy	nie dotyczy

#### Analiza w zakresie funkcji, a także spełnienia warunków z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy

Funkcja terenu	nie dotyczy (art.61 ust. 3)	
Warunek dobrego sąsiedztwa	nie dotyczy (art.61 ust. 3)	
Dostęp do drogi publicznej	Droga gminna o nr ewid. działki 15, przez teren drogi o nr ewid. działki 8/6, przez teren drogi o nr ewid. działki 8/8, przez teren drogi gminnej wewnętrznej o nr ewid. działki 8/15, 8/18, 8/21 <b>Warunek spełniony</b>	
Uzbrojenie terenu	Woda – nie dotyczy, energia elektryczna – nie dotyczy, kanalizacja sanitarna – nie dotyczy, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo bez kanalizowania, odpady – gminny system gospodarki odpadami <b>Warunek spełniony</b>	
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	nie, nie ma gruntów rolnych oraz gruntów leśnych	<b>Warunek spełniony</b>
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak	<b>Warunek spełniony</b>
Zamierzenie budowlane 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), ustanowionym pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.	Nie dotyczy  <b>Warunek spełniony</b>	

Analizę sporządziła:

mgr Magdalena Kalinowska

wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

