

**DECYZJA Nr 325/2026
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 2026 r. poz. 538 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 9 marca 2026 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego części działek oznaczonych numerami: 149 i 151/8 oraz działki oznaczone numerami: 151/1, 150/1, 150/8, 150/19 i 150/18 obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegającej na budowie drogi wewnętrznej wraz ze stanowiskami postojowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz niwelacją terenu,
przy udziale stron postępowania: S

ustalam

dla Wnioskodawcy –

, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego części działek oznaczonych numerami: 149 i 151/8 oraz działki oznaczone numerami: 151/1, 150/1, 150/8, 150/19 i 150/18 obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie drogi wewnętrznej wraz ze stanowiskami postojowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz niwelacją terenu.
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) droga wewnętrzna:
 - powierzchnia nowej zabudowy od 3 200,0 m² do 8 000,0 m²,
 - długość od 100,0 do 1 300,0 m,
 - szerokość od 3,0 m do 12,0 m,
 - c) miejsca postojowe:
 - powierzchnia od 15,0 do 600,0 m²,
 - długość pojedynczego stanowiska od 5,0 do 6,0 m,
 - szerokość pojedynczego stanowiska od 2,50 do 4,0 m;
 - 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 1% powierzchni przedmiotowego terenu,
 - c) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu stanowiącym główny zbiornik wód podziemnych nr 125 „Subzbiornik Wałcz – Piła”,
 - a) 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 z późn. zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach Nr OŚ.6220.15.2022.III z dnia 24 października 2022 r. Wójt Gminy Szydłowo stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny

oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie ekologicznego osiedla mieszkaniowego wraz z drogami dojazdowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o numerze ewidencji geodezyjnej nr 150/1, 150/2, 150/3, 150/4, 150/5, 150/6, 151/1, 151/2, 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 151/7, 151/8, 152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 152/6, 152/7, 152/8, 152/9, 153/1, 153/2, 153/3, 153/4, 153/5, 153/6, 153/7, 153/8, 153/9, 153/10, 153/11, 153/12, 154/1, 154/2, 154/3, 154/4, 154/5, 154/6, 154/7, 154/8, 154/9, 154/10, 154/11, 154/12, 154/13, 154/14, 154/15, 154/16, 154/17, 154/18, 154/19, 154/20, 154/21, 154/22, 154/23, 154/24, 154/25, 154/26, 154/27, 154/28, 154/29, 154/30, 154/31, 154/32, 154/33, 154/34, 154/35, 155/1 obręb Dolaszewo, gm. Szydłowo wskazując jednocześnie konieczność spełnienia warunków realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia zawartych 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) 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) źródło ciepła: nie dotyczy;
 - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna: nie dotyczy,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych: nie dotyczy;
 - 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 9 marca 2026 r. Wnioskodawca doręczył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Organ wezwaniem znak: GPN.6730.150.2026.VII z dnia 25 marca 2026 r. wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. Wniosek został uzupełniony w dniu 1 kwietnia 2026 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.

W toku postępowania ustalono i zawiadomiono strony. Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w odległości 0,51 km od granic najbliższego obszaru objętego formami ochrony przyrody oddzielonego od terenu inwestycji działkami niezabudowanymi oraz drogą, 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 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 – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; uzgodniono - postanowienie znak: ON-NS.9011.518.2026 z dnia 9 czerwca 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 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 3) Starostą Pilskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6124.605.2026.IV.3 z dnia 10 czerwca 2026 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 milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 5) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego - w zakresie ustalonym w art. 87⁷ ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze; uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2a, 5, 6, 9 i 13 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 – nie dotyczy;
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji nie występują grunty rolne klas I-III (występują grunty klasy dr, RIVb, RIVa) 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.

Decyzja niniejsza została podana do publicznej wiadomości zgodnie z art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 670) w zw. z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.).



Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr inż. Małgorzata Wieczorek

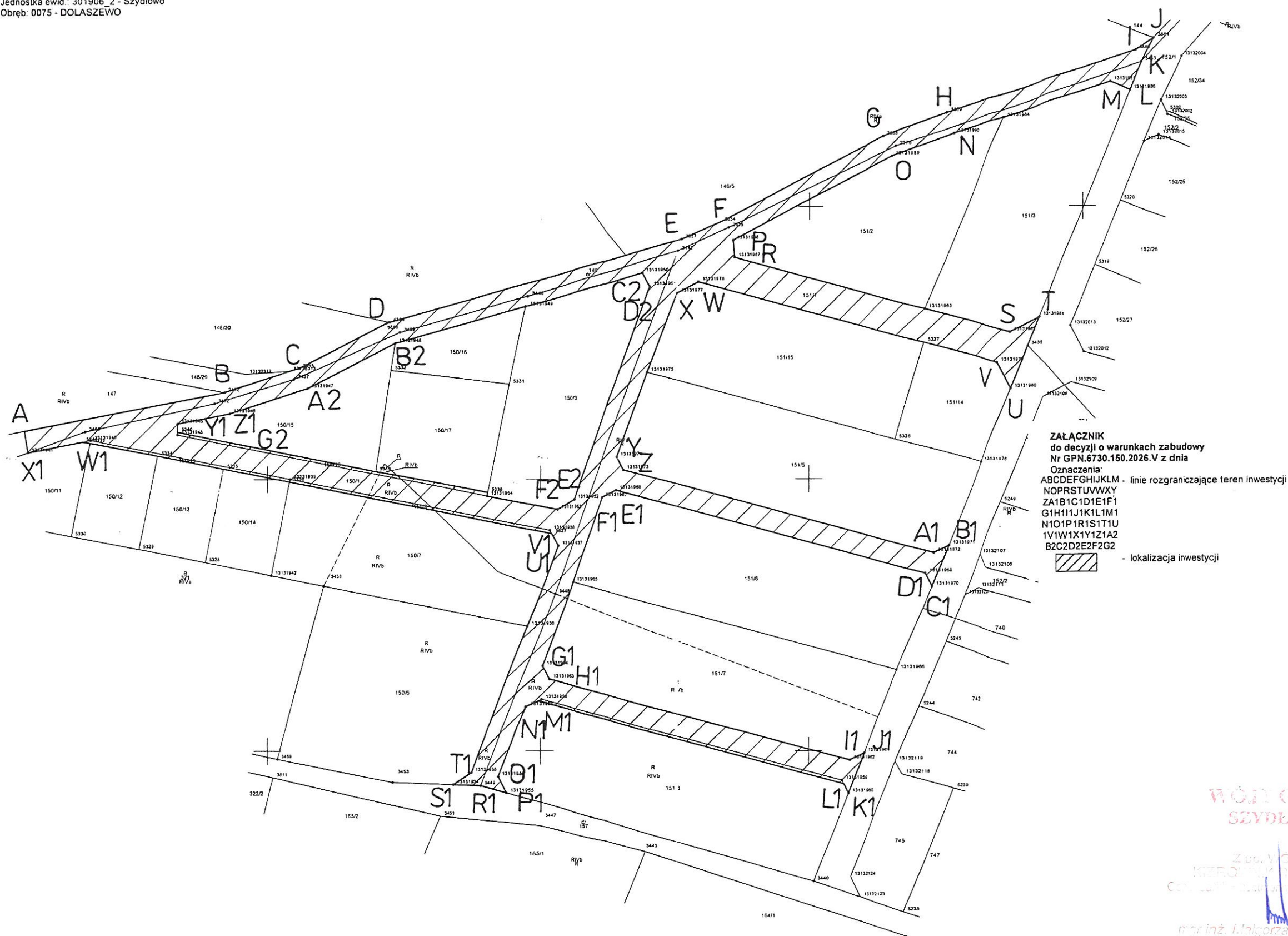
Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - wótmik 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.

Otrzymują:

- 1) Wnioskodawca -
- 2) Strony postępowania wg rozdzielnika;
- 3) UG Szydłowo a/a.

Mapa ewidencyjna
Skala 1:1000
Województwo: wielkopolskie
Powiat: pilski
Jednostka ewid.: 301906_2 - Szydłowo
Obręb: 0075 - DOLASZEWO



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 części działek oznaczonych numerami 149 i 151/8 oraz działki oznaczone numerami 151/1, 150/1, 15/8, 150/19 i 150/18, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie drogi wewnętrznej wraz ze stanowiskami postojowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz niwelacją terenu.

Obszar analizowany: nie dotyczy (art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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	nie dotyczy (art. 61 ust. 3)	
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 Warunek spełniony	
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	Warunek spełniony
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak	Warunek spełniony
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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) ustanowionym 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.	Nie dotyczy Warunek spełniony	

Analizę sporządziła:
mgr Magdalena Kalinowska
wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

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 części działek oznaczonych numerami 149 i 151/8 oraz działki oznaczone numerami 151/1, 150/1, 15/8, 150/19 i 150/18, obręb ewidencyjny Dolaszewo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie drogi wewnętrznej wraz ze stanowiskami postojowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz niwelacją terenu.

Obszar analizowany: nie dotyczy (art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

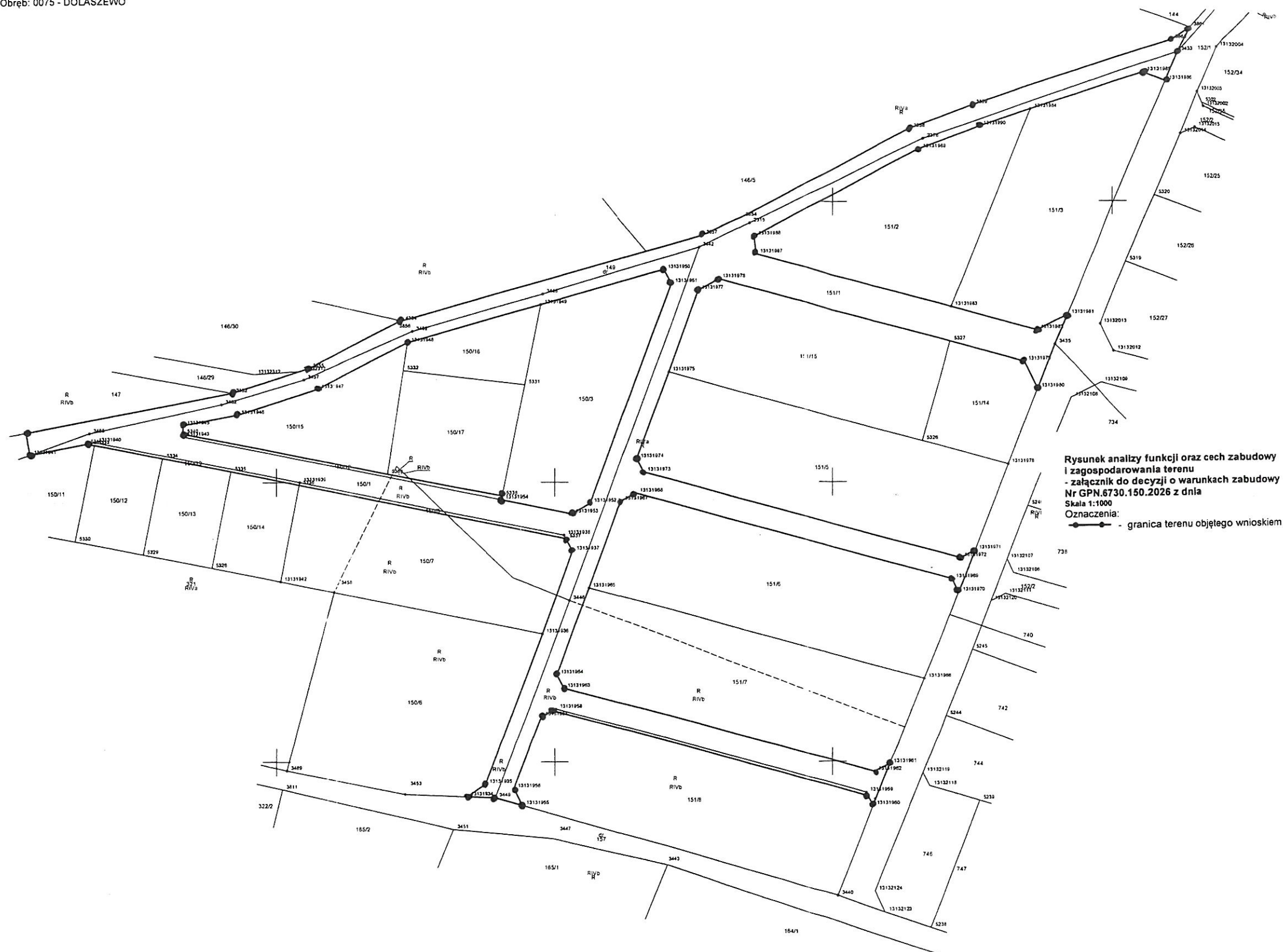
Funkcja terenu	nie dotyczy (art.61 ust. 3)	
Warunek dobrego sąsiedztwa	nie dotyczy (art.61 ust. 3)	
Dostęp do drogi publicznej	nie dotyczy (art.61 ust. 3)	
Uzbrojenie terenu	Woda – nie dotyczy, energia elektryczna – nie dotyczy, kanalizacja sanitarna – nie dotyczy, wody opadowe i roztopowe odprowadzane powierzchniowo bez kanalizowania, odpady – gminny system gospodarki odpadami Warunek spełniony	
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 Warunek spełniony	
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak Warunek spełniony	
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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595) ustanowionym 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.	Nie dotyczy Warunek spełniony	

Analizę sporządziła:
mgr Magdalena Kalinowska
wpisana na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów pod nr Z-383

Z up. WÓJTA
KIEROWNIK REFERATU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr inż. Małgorzata Wieczorek

Mapa ewidencyjna
Skala 1:1000
Województwo: wielkopolskie
Powiat: pilski
Jednostka ewid.: 301906_2 - Szydłowo
Obręb: 0075 - DOLASZEWO



WOJEWÓDZTWO
SZYDŁOWO

Z up. W. i T. G.
KIEROWNIK REPERTARIU
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości

mgr inż. Małgorzata Włoczorek

Załącznik nr 3
do decyzji Nr 325/2026
z dnia 21 lipca 2026 r.
znak: GPN.6730.150.2025.VII