

O B W I E S Z C Z E N I E

Na podstawie: - art. 53 ust. 1, w związku z art. 4, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 735 ze zm.) Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

WÓJT GMINY SZYDŁOWO
GPN.6730.303.2021.V

Jaraczewo, 1 czerwca 2022 roku

DECYZJA Nr 92/2022 **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego 23 grudnia 2021 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 110/10 w Szydłowie, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegającej na budowie dwóch budynków niemieszkalnych – garażowego i gospodarczego – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

przy udziale stron postępowania: p.p. Krzysztof Kota, Ewy Kot, Małgorzaty Górki, Grzegorza Górki, Marioli Cizek, Ireneusza Ciszka, Urszuli Wawrzyniak, Tomasza Wawrzyniaka, Arlety Posadzińskiej, Daniela Posadzińskiego, Karoliny Kokot, Magdaleny Nowak, Magdaleny Kowalskiej-Lupy, Michała Lupy, Jolanty Jaworskiej, Cezarego Jaworskiego, Karoliny Zawiszewskiej, Dominika Zawiszewskiego, Natalii Zarzyckiej, Roberta Zarzyckiego, Katarzyny Kraszewskiej, Adama Kraszewskiego, Magdaleny Bandurskiej, Marcina Bandurskiego, Moniki Pachnik, Krzysztofa Pachnika, Agnieszki Wilczyńskiej, Przemysława Wilczyńskiego, Sylwii Lewandowskiej, Jakuba Lewandowskiego, Katarzyny Pareckiej, Macieja Pareckiego, Adrianna Przybylskiej, Przemysława Przybylskiego, Mariusza Kochanowskiego, Anety Czernasty, Mariusza Czernastego, Iwetty Czernasty, Mateusza Czernastego, Agaty Stefaniak, Pawła Stefaniaka, Piotra Króla, Joanny Kamińskiej, Krzysztofa Kamińskiego, Agnieszki Ślusarskiej, Pawła Ślusarskiego, Daniela Turostowskiego, Jakuba Wałkowskiego, Katarzyny Szymkowiak, Katarzyny Sadjikowskiej, Tomasza Sadjikowskiego, Marty Kolibabki, Michała Kolibabki, Klaudii Kaczmarskiej, Pawła Kaczmarskiego, Barbary Matyjas, Józefa Matyjas, Krzysztofa Winckiewicz, Katarzyny Zühlke, Dawida Januchowskiego, Beaty Miłoch, Piotra Sochackiego, Karoliny Skupińskiej oraz Gminy Szydłowo

ustalam

dla Wnioskodawcy – pana Krzysztofa Kota, zamieszkałego w Szydłowie, przy ul. Owocowej 2, 64-930 Szydłowo, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 110/10 w Szydłowie, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie dwóch budynków niemieszkalnych – garażowego i gospodarczego – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

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, przy czym linie zabudowy nie dotyczą niekubaturowych elementów budynku: schodów zewnętrznych, tarasów, podestów, pochylni, podjazdów, okapów, cokołów itp.,

b) powierzchnia zabudowy:

- budynku garażowego do 50 m²,

- budynku gospodarczego do 35 m²,

c) szerokość elewacji frontowej każdego z budynków od 4 do 7 m,

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy, każdego budynku:

- okapu lub gzymsu pod okapem – od 2,4 do 3,2 m npt.,

- szczytu budynku lub attyki – od 6 do 8 m npt.,

e) dachy nad ww. budynkami dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci od 30° do 40°, z kalenicą na wysokości od 6 do 8 m npt., równoległą lub prostopadłą do frontu działki lub do granicy z działką nr 109;

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 30% powierzchni działki nr 110/10,

c) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu stanowiącym główne zbiorniki wód podziemnych nr 125 „Piła – Wałcz” oraz nr 127 „Subzbiornik

Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie”, zwane dalej GZWP;

- 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie dotyczy;
 - 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
 - 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzanie odpadów w ramach gminnego systemu odprowadzania odpadów oraz zgodnie z przepisami o odpadach,
 - b) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie działki;
 - 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej nr 131150P, przez drogi wewnętrzne (gminne) na działkach nr 103 i 109 oraz na działkach nr 110/4 i 110/45 (udziały we władaniu),
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących 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 drenażowych, 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, w tym uwzględniając ew. odstępstwa od przepisów – wg norm przypisanych;
 - 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

23 grudnia 2021 roku Wnioskodawca doręczył swój 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 roku 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. Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w odległości 5 km od granic najbliższego obszaru Natura 2000 oddzielonego od terenu inwestycji lasami, polami, miejscowością oraz linią kolejową, że nie ma przesłanek pozwalających na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary Natura 2000, 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 mgr inż. arch. Marcina Piotra Radeberga – Skorzysko, który czyni zadość wymaganiom art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu 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 1-5 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) Starostą Piłskim – jako organem administracji geologicznej – w odniesieniu do złóż 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.
- 2) Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego – jako organem administracji geologicznej – w odniesieniu do złóż 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) Ministrem Klimatu i Środowiska – jako organem administracji geologicznej w odniesieniu do złóż 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.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt 5 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.

Uzgodnienie z zarządcą przyległej drogi gminnej nie było również konieczne, ponieważ jest nim ten sam organ, który wydaje niniejszą decyzję, toteż rozpoznają sprawę zasadniczą – ustalenie warunków zabudowy – zajmuje on jednocześnie stanowisko jako zarządcą drogi gminnej.

Poza tym:

- planowana budowa zapewnia spełnienie warunku kontynuacji cech i funkcji zabudowy z terenów przyległych;
- działka ma zapewniony dojazd do drogi publicznej – gminnej nr 131150P przez drogi wewnętrzne;
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji nie występują grunty rolne 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.

WÓJT GMINY SZYDŁOWO
/-/ TOBIASZ WIESIOŁEK

Z up. Wójta
Z-ca Kierownika Referatu
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości
/-/ Dawid Kuna

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) Tablica ogłoszeń Urzędu Gminy w Szydłowie,
- 2) Tablica ogłoszeń sołectwa Szydłowo
- 3) BIP Urzędu Gminy Szydłowo.
- 4) UG a/a.