

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

Na podstawie: art. 49a Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2022 roku poz. 2000 ze zmianami),
Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o warunkach zabudowy

WÓJT GMINY SZYDŁOWO
GPN.6730.22.2022.V

Jaraczewo, dnia 13 lutego 2023 roku

DECYZJA Nr 30/2023 **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 24 lutego 2022 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 30/10, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegającej na budowie czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, czternastu zbiorników bezodpływowych, czternastu własnych ujęć wody na przewidywanych do wydzielenia działkach budowlanych oraz drogi wewnętrznej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

przy udziale stron postępowania: Jolanty Cieślak, Grażyny Rajskiej, Jana Bartosza, Andrzeja Bartosza, Mariusza Batrucha, Jolanty Batruch, Krzysztofa Łazanowskiego, Renaty Łazanowskiej, Leszka Gajewskiego, Joanny Gajewskiej, Piotra Kühn, Agnieszki Kühn, Beaty Krakowiak, Marcina Linki, Daniela Niżyńskiego, Iwony Pacholec, Julii Mietek, Pawła Janowskiego, Joanny Janowskiej, Ireneusza Sobczyńskiego, Anetty Sobczyńskiej, Macieja Gawrycha, Barbary Gawrych, Jolanty Przepióry, Marka Milachowskiego, Anny Teodorowicz, Katarzyny Hołdanowicz, Dawida Łalki, RESIDIO Sp. z o. o., Henryka Brzezowskiego, Henryki Brzezowskiej, Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu oraz Gminy Szydłowo

ustalam

dla Wnioskodawcy – Pani Jolanty Cieślak zam. ul. Bydgoska 48B/11, 78-600 Wałcz następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 30/10, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, czternastu zbiorników bezodpływowych, czternastu własnych ujęć wody na przewidywanych do wydzielenia działkach budowlanych oraz drogi wewnętrznej 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 w obowiązującej linii zabudowy należy sytuować nie mniej niż 50% elewacji każdego budynku mieszkalnego, a przed obowiązującą linię zabudowy można wyprowadzić partię wejściową ww. budynku lub garaż (w bryle ww. budynku), poza tym linie zabudowy nie dotyczą niekubaturowych elementów budynku: schodów zewnętrznych, tarasów, podestów, pochylni, podjazdów, okapów, cokołów itp.,
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku od 80,0 m² do 150,0 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej (każdego ww. budynku) od 12,0 do 16,0 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (każdego ww. budynku) od 3,0 do 3,50 m n.p.t.,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych - do 2,
 - f) dach nad ww. budynkami dwuspadowy, 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 obowiązującej linii zabudowy oznaczonej na załączniku nr 1, nad częścią budynku np. garaż, taras dopuszcza się dach płaski o spadku do 12°,
 - g) droga wewnętrzna:
 - powierzchnia: 3 440,0 – 4 560,0 m²,
 - długość: 430,0 – 456,0 m,
 - szerokość: 10,0 m,
 - h) ujęcie wody – studnia własna (do 14 szt.):

- średnica: 100,0 – 160,0 mm,
 - głębokość: do 30,0 m,
 - pobór wody: do 5,0 m³ na dobę,
 -
- i) szczelny zbiornik bezodpływowy na ścieki (do 14 szt.):
- długość: 2,40 – 3,0 m,
 - szerokość: 2,0 – 2,40 m,
 - wysokość: 1,30 – 1,60 m,
 - pojemność: 5,0 – 8,0 m³,
- j) przez przedmiotową działkę przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 relacji Piła-Wałcz (rok budowy 1974). Lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącego gazociągu w/c powinna być zgodna z wymogami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 640). Dla gazociągów w/c wyznaczone są strefy kontrolowane obejmujące obszar po obu stronach osi gazociągu w których w zależności od maksymalnego ciśnienia pracy i średnicy gazociągu nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. Maksymalna strefa kontrolowana dla gazociągu w/c DN350 relacji Piła-Wałcz wynosi 130,0 m tj. po 65,0 m na stronę od osi gazociągu. Odległości zabudowy należy wyznaczyć na podstawie tabeli nr 1 załącznika nr 2 w/w Rozporządzenia, co wynika z zapisu § 110 dotyczącego sieci gazowej wybudowanej przed rokiem 2001:
- lokalizacja budynku mieszkalnego wraz z garażem możliwa jest w odległości min. 35,0 m (mierząc prostopadle) od gazociągu w/c DN350 relacji Piła-Wałcz. Zbiorniki bezodpływowe na ścieki można lokalizować w odległości min. 20,0 m (mierząc prostopadle) od gazociągu w/c DN350,
 - lokalizacja drogi wewnętrznej możliwa jest w odległości min. 6,0 m (mierząc prostopadle) od gazociągu w/c DN350 w terenie zabudowanym oraz w odległości min. 15,0 m (mierząc prostopadle) od gazociągu w/c DN350 w terenie niezabudowanym,
 - dopuszcza się skrzyżowanie nowopowstałej drogi wewnętrznej (na dz. nr 30/10), z gazociągiem w/c DN350 jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej. Skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia/przebudowy przedmiotowego gazociągu. Wszelkie starania i koszty związane z w/w zadaniem ponosi Inwestor. W związku z powyższym należy wystąpić do Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu o wydanie warunków technicznych na zabezpieczenie/przebudowę ww. gazociągu w/c;
- k) inwestor zobowiązany jest uzgodnić u Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu kompleksowy plan zagospodarowania przedmiotowego terenu, uwzględniający wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi, infrastrukturę techniczną naziemną i podziemną itp. przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- 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 30/10;
- 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) woda do celów bytowych z ujęć indywidualnych – studni (po 1 na każdej nowopowstałej działce), po wybudowaniu sieci do sieci wodociągowej; 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 m³/dobę;
 - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
 - c) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, 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 gminnej nr 131153P (ul. Sportowa) poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na dz. nr 30/10,
 - 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 zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 24 lutego 2022 r. Wnioskodawczyni doręczyła swój wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Wniosek został uzupełniony w dniu 28 czerwca 2022 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 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. Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w odległości 30,0 m od granic najbliższego obszaru chronionego krajobrazu oddzielonego od terenu inwestycji drogą wojewódzką, 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) Starostą Pilskim – 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.
- 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 Pilskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6124.626.2022.IV.3 z dnia 25 listopada 2022 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 –

postanowienie znak: BD.ZPU.2.522.1682.2022.MSD z dnia 25 listopada 2022 r.

- 5) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono – bez uwag.

Projekt decyzji wymaga zaopiniowania z:

- 1) GAZ-SYSTEM Sp. z o.o. – pismo znak: OP-DL.420.1310.2022.2 z dnia 1 grudnia 2022 r. informujące, że w treści projektu decyzji błędnie wskazano nr ewid. działki drogowej/ drogi wewnętrznej jako działkę o nr ewid. 27/17. Projekt decyzji został poprawiony w ww. zakresie i przesłany do ponownego zaopiniowania. Opinia pozytywna – pismo znak: OP-DL.420.1310.2022.4 z dnia 9 stycznia 2023 r.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 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 – do drogi gminnej nr 131153P (ul. Sportowa) poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na dz. nr 30/10;
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji nie występują grunty rolne klas I-III (występują grunty klasy PsIV, RIVa, RIVa, RV i RVI) 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.

Strona ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę w wydaniu decyzji za pośrednictwem Wójta Gminy Szydłowo do Wojewody Wielkopolskiego.

*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 Szydłowo,
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
- 4) UG Szydłowo a/a