

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

Na podstawie: art. 49a Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2023 roku poz. 775 ze zm.),
Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o warunkach zabudowy

WÓJT GMINY SZYDŁOWO
GPN.6730.83.2023.V

Jaraczewo, dnia 19 września 2023 roku

DECYZJA Nr 199/2023 **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 28 kwietnia 2023 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 98/2, obręb ewidencyjny Dobrzyca, gm. Szydłowo, polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i drogi wewnętrznej,

przy udziale stron postępowania: Małgorzaty Kupki, Alojzego Grajczyka, Ireny Grajczyk, Przemysława Hince, Magdaleny Wolff, Dariusza Wolffa, Dariusza Filipiaka, Pauliny Zimmermann-Filipiak, Grażyny Jiers, Piotra Grabowskiego, Mirosława Krawczyka, Beaty Krawczyk, Tadeusza Sobosa, Gerarda Sobosa, Stefana Jasiockiego, Krystyny Jasiockiej, Łukasza Jasiockiego, Ignacego Ereńskiego, Stanisława Kluka, Marii Kluk, Powiatowego Zarządu Dróg w Pile oraz Gminy Szydłowo

ustalam

dla Wnioskodawcy – Pani Małgorzaty Kupki zam. ul. Zollahaustr 6, 7022 Schattendorf reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Annę Kołłątaj zam. Dobrzyca, ul. Baśniowa 5, 64-930 Szydłowo następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 98/2, obręb ewidencyjny Dobrzyca, gm. Szydłowo, polegająca na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i drogi wewnętrznej.
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 infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powierzchnia nowej zabudowy (każdego ww. budynku) od 80,0 m² do 150,0 m²,
 - d) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 9,0 do 15,0 m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej pojedynczego budynku od 2,50 do 3,50 m n.p.t.,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych do 2,
 - g) dach nad ww. budynkami dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, z kalenicą na wysokości od 7,0 do 9,0 m n.p.t. oraz równoległą do granicy działki oznaczonej jako odcinek AE w załączniku nr 1,
 - h) projektowana droga wewnętrzna o szerokości min. 8,0 m,
 - i) studnia własna:
 - głębokość do 30,0 m,
 - pobór wody do 5,0 m³/dobę,
 - liczba do 3 szt.,
 - 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 98/2,
 - c) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu stanowiącym główny zbiornik wód podziemnych nr 125 „Wałcz-Piła”, zwany dalej GZWP;
 - 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 z gminnej sieci wodociągowej dla jednego budynku zlokalizowanego w bezpośredniej odległości od strony działki nr 90/1, dla pozostałych 3 budynków własne ujęcie wody (studnia); 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 tej kanalizacji sanitarnej dla jednego budynku zlokalizowanego w bezpośredniej odległości od strony działki nr 90/1, dla pozostałych 3 budynków do zbiornika bezodpływowego (po jednym na każdej nowo powstałej działce) po rozbudowaniu sieci do tej sieci,
 - 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 powiatowej nr 1172P przez projektowaną drogę wewnętrzną;
 - 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 28 kwietnia 2023 r. 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 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, iż teren inwestycji położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”, z uwagi na rodzaj i parametry inwestycji nie ma przesłanek pozwalających na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na obszary chronionego krajobrazu. 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 Magdalенę 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) 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.
- 2) Starostą Pilem – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6124.365.2023.IV.3 z dnia 31 lipca 2023 r.
 - 3) 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.2.521.965.2023.MSD z dnia 24 lipca 2023 r.
 - 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – w odniesieniu do obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody; uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 21 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
 - 5) Zarządcą drogi powiatowej – Powiatowym Zarządem Dróg – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono – postanowienie znak: PZD.DT.4052.202.2023 z dnia 1 sierpnia 2023 r. z następującym zastrzeżeniem:
„inwestor winien wystąpić do zarządcy drogi o wydanie zezwolenia na lokalizację zjazdu z drogi powiatowej”.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 5, 6, 8, 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;
- działka ma zapewniony dojazd do drogi publicznej – powiatowej nr 1172P przez projektowaną drogę wewnętrzną;
- 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 VI i pastwiska klasy 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.

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
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) UG w/m - tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Szydłowo,
- 2) Sołectwo - tablica ogłoszeń sołectwa Dobrzyca
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
- 4) UG Szydłowo a/a