

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 2023 roku poz. 977 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

Jaraczewo, dnia 24 stycznia 2024 roku

GPN.6730.136.2023.VII

DECYZJA Nr 24/2024 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 z późn. 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 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 20 lipca 2023 roku, uzupełnionego w dniach: 10 sierpnia 2023 r. i 13 września 2023 r. oraz zmienionego w dniu 26 października 2023 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 45/11, obręb ewidencyjny Kłoda, gm. Szydłowo, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz do dwóch budynków garażowych i dwóch gospodarczych,

przy udziale stron postępowania: Zuzanny Adamiak, Mariusza Jurka, Katarzyny Świetlak-Jurek, Radosława Jabłońskiego, Damiana Sławińskiego, Wiktora Wylegały, Katarzyny Zerzut-Wylegały, Marka Chałupnika, Katarzyny Chałupnik, Tomasza Ludwikowskiego, Róży Ludwikowskiej, Aleksandry Olszewicz, Wojciecha Olszewicza, Rafała Szałka, Mateusza Cyganowskiego, Iwony Papke, Bartosza Sokulskiego, Ewy Poszyler, Łukasza Ulicznego, Justyny Ulicznej, Sylwestra Webera, Moniki Weber oraz firmy 4K Group Sp. z o.o.

ustalam

dla Wnioskodawcy – Pani Zuzanny Adamiak zam. Szydłowo 38, 64-930 Szydłowo, reprezentowanej przez pełnomocnika - Panią Agnieszkę Olszewską-Kawczak zam. Szydłowo 47A, 64-930 Szydłowo, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 45/11, obręb ewidencyjny Kłoda, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz do dwóch budynków garażowych i dwóch gospodarczych.
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) budynek mieszkalny:

- liczba 1 szt.,
- powierzchnia nowej zabudowy od 50,0 m do 70,0 m²,
- szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od 9,0 do 11,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 3,50 do 5,0 m n.p.t.,
- liczba kondygnacji do 2,
- dach nad ww. budynkiem dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°, z kalenicą na wysokości od 5,0 do 7,0 m n.p.t. oraz równoległą do granicy działki oznaczonej jako odcinek AD w załączniku nr 1,

c) budynek garażowy:

- liczba do 2 szt.,
- powierzchnia nowej zabudowy od 30,0 m do 35,0 m²
- szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 5,0 do 7,0 m,

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,0 do 5,0 m n.p.t.,
 - liczba kondygnacji 1,
 - dach nad ww. pojedynczym budynkiem dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°, z kalenicą na wysokości od 5,0 do 6,0 m n.p.t. oraz równoległą lub prostopadłą do granicy działki oznaczonej jako odcinek AD w załączniku nr 1,
- d) budynek gospodarczy:
- liczba do 2 szt.,
 - powierzchnia nowej zabudowy od 30,0 m do 35,0 m²
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 5,0 do 7,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,0 do 5,0 m n.p.t.,
 - liczba kondygnacji 1,
 - dach nad ww. pojedynczym budynkiem dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°, z kalenicą na wysokości od 5,0 do 6,0 m n.p.t. oraz równoległą lub prostopadłą do granicy działki oznaczonej jako odcinek AD w załączniku nr 1,
- e) studnia własna:
- liczba 1 szt.,
 - głębokość do 30,0 m,
 - pobór wody do 5,0 m³/dobę;
- 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 45/11,
 - c) inwestycja nie może prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych nagromadzonych w złożu stanowiącym główny zbiornik wód podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie”, zwany dalej GZWP,
 - d) w ramach zwykłego korzystania z wód projektowana przydomowa oczyszczalnia ścieków służyć będzie jednemu gospodarstwu domowemu i wymaga zgłoszenia wodnoprawnego na podstawie art. 394 Ustawy Prawo wodne;
- 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 ze studni własnej, docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
 - c) odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 G131151 poprzez drogę wewnętrzną dz. nr 45/3 (współwłasność wnioskodawcy) oraz przez wewnętrzną drogę gminną dz. nr 341,
 - 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 20 lipca 2023 r. wnioskodawca doręczył swój wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Wniosek został uzupełniony w dniach: 10 sierpnia 2023 r. i 13 września 2023 r. oraz zmieniony w dniu 26 października 2023 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 5,7 km od granic najbliższego obszaru Natura 2000 oddzielonego od terenu inwestycji lasem oraz linia 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 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) 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 Pileskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono postanowieniem znak: WGK.6124.564.2023.IV.3 z dnia 29 listopada 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 postanowieniem znak: BD.ZPU.2.521.1748.2023.MSD z dnia 29 listopada 2023 r.
- 4) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono z uwagami, które zostały uwzględnione w treści decyzji.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 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;
- działka ma zapewniony dojazd do drogi publicznej – gminnej nr G131151 poprzez drogę wewnętrzną dz. nr 45/3 (współwłasność wnioskodawcy) oraz przez wewnętrzną drogę gminną dz. nr 341;
- 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) 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 Szydłowo,
- 2) Sołectwo - tablica ogłoszeń sołectwa Kłoda,
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
- 4) UG Szydłowo a/a