

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

Na podstawie:

art. 49 i 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) oraz art. 53 ust. 1 i ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o warunkach zabudowy:

WÓJT GMINY SZYDŁOWO
GPN.6730.239.2023.V

Jaraczewo, dnia 15 lutego 2024 roku

DECYZJA Nr 58/2024 **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. 997 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 4 grudnia 2023 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działki oznaczonej numerem 8106/19, obręb ewidencyjny Dobrzyca, gm. Szydłowo, polegającej na budowie budynku świetlicy wiejskiej, przy udziale stron postępowania: Gminy Szydłowo, Skarbu Państwa reprezentowanego przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Zdrojowa Góra, Mariusza Jaworskiego, Jacka Burego, Beaty Bury, Arkadiusza Pawlikowskiego, Ewy Wielgus-Rzadkiewicz, Janusza Perkowskiego, Małgorzaty Perkowskiej, Zygmunta Maciejewskiego, Barbary Maciejewskiej, Zbigniewa Cybulskiego, Mirosławy Cybulskiej, Łukasza Suchockiego, Mirosława Leśniak, Marii Leśniaka, Ewy Raczkowskiej, Zygmunta Szpakowicza, Bożeny Szpakowicz, Haliny Włodarczyk, Patryka Janickiego, Judyty Janickiej, Zdzisława Barana, Renaty Baran, Stanisława Bielawskiego, Doroty Bielawskiej, Mariusza Oleszczyka, Danuty Oleszczyk, Marioli Musiał, Mariana Chudzika, Krystyny Chudzik, Anny Malinowskiej, Moniki Płatników, Agnieszki Powalki, Jerzego Gawskiego, Weroniki Gawskiej, Grzegorza Dziela, Danuty Dziel, Leszka Orlikowskiego, Elżbiety Orlikowskiej, Henryka Bartczaka, Ewy Bartczak, Jana Stefańczyka, Wiesławy Stefańczyk, Romana Bąby, Ewy Bąby, Stanisława Szałwskiego, Michała Branickiego, Marioli Branickiej, Jadwigi Kucharskiej, Renaty Flisikowskiej, Pawła Wojcieszaka, Tomasza Kalinowskiego, Marty Kalinowskiej, Zdzisławy Gołębiewskiej, Alfreda Wersa, Bronisławy Wers, Tomasza Trzaskalskiego, Haliny Trzaskalskiej, Katarzyny Filut, Janusza Klukowskiego-Misztal, Aleksandry Filippow, Władysława Klepsy, Elżbiety Klepsy, Izabeli Siudy, Stanisława Schauer, Witolda Jasnocha, Marleny Nowak, Patryka Ziarnika, Ewy Ziarnik, Barbary Łuc, Aleksandra Szubstarskiego, Bożeny Szubstarskiej, Agaty Maciejewskiej, Bartłomieja Szpakowicza, Dariusza Jaszicka, Lidii Jaszicek, Adriana Jaszicka, Moniki Jabłońskiej, Adama Łuca, Ewy Ziarnik, Bożeny Łuc, Zenona Jasnocha, Anny Jasnoch, Henryka Hincy, Bogusławy Piszczek, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Poznaniu oraz Starosty Pilskiego

ustalam

dla Wnioskodawcy – Gminy Szydłowo, Jaraczewo 2, 64-930 Szydłowo następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 8106/19, obręb ewidencyjny Dobrzyca, gm. Szydłowo, polegająca na budowie budynku świetlicy wiejskiej.
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) zachowanie odległości od wód powierzchniowych stojących oraz lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) powierzchnia nowej zabudowy od 50,0 m² do 170,0 m²,
 - d) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy od 5,0 do 20,0 m,
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie wyżej niż 4,0 m n.p.t.,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych do 2,
 - g) dach nad ww. budynkiem dwuspadowy o kącie pochylenia połaci od 20° do 45° z kalenicą na wysokości od 5,0 do 9,0 m n.p.t. lub jednospadowy o kącie pochylenia połaci do 12° z kalenicą na wysokości od 3,5 do 6,0 m n.p.t., równoległą lub prostopadłą do granicy działki oznaczonej jako odcinek BC albo równoległą lub prostopadłą do frontu terenu inwestycji oznaczonego jako odcinek AH na załączniku nr 1;
 - h) powierzchnia projektowanych miejsc parkingowych od 10,0 do 100,0 m²;
 - 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 terenu inwestycji,
 - 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 sieci wodociągowej,
 - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
 - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 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;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej dz. nr 75,
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących planowaną działkę budowlaną w ilości 3-15 – w granicach terenu inwestycji;
- 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 urzędzeń 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 1:1000 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 4 grudnia 2023 r. Wnioskodawca doręczył 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. W związku z art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości sąsiadującej z działką o numerze 8106/19 położonej w obrębie Dobrzyca, gm. Szydłowo, organ dokonał zawiadomienia stron postępowania w sposób, o którym mowa w art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.).

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 urbanistkę 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 Pilskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6124.604.2023.IV.3 z dnia 18 grudnia 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.2.521.1851.2023 DS. z dnia 18 grudnia 2023 r.
- 4) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu – w odniesieniu do obszarów chronionych; 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 gminnej – Wójt Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono bez uwag;
- 6) Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych – w zakresie ochrony gruntów leśnych; umorzenie postępowania - postanowienie znak: ZS.224.2.109.2023.MW z dnia 28 grudnia 2023 r.

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 – gminnej dz. nr 75;
- 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.

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.

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

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - wtórnik mapy zasadniczej w skali 1:1000 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 Dobrzyca,
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo,
- 4) UG Szydłowo a/a