

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

Na podstawie: art. 49 i art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 53 ust. 1 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.6730.184.2023.VII

Jaraczewo, dnia 9 lipca 2024 roku

DECYZJA Nr 144/2024 **O WARUNKACH ZABUDOWY**

Stosownie do przepisów art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572; zwanej dalej k.p.a.) 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.), w zw. z art. 59 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 21 września 2023 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działki oznaczonej numerem 60/4, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegającej na budowie szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, na przewidywanych do wydzielenia działkach – po jednym ww. obiekcie na każdej z ww. działek wraz z niezbędną infrastrukturą – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budową drogi wewnętrznej,

przy udziale stron postępowania: Jolanty Cieślak, Jana Bartosza, Grażyny Rajskiej, Andrzeja Bartosza, Wojciecha Pietruszki, Ewy Pietruszki, Rafała Szczanowicza, Moniki Szczanowicz, Dariusza Furgały, Mariusza Miernowskiego, Katarzyny Miernowskiej, Kazimierza Grzesiaka, Zofii Grzesiak, Dariusza Wołyńca, Moniki Wołyńiec, Sebastiana Łukowskiego, Żanety Kielek-Łukowskiej, Mirosława Rżanka, Iwony Rżanek, Grzegorza Cerazego, Joanny Cerazy, Jędrzeja Baszyńskiego, Katarzyny Baszyńskiej, Adriana Wizy, Katarzyny Wizy, Damiana Przewoźniczaka, Agnieszki Przewoźniczak, Jerzego Wiesiołka, Wiesławy Wiesiołek, Krzysztofa Kujawskiego, Magdaleny Musioł-Kujawskiej, Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle” w Szydłowie 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 część działki oznaczonej numerem 60/4, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, na przewidywanych do wydzielenia działkach – po jednym ww. obiekcie na każdej z ww. działek wraz z niezbędną infrastrukturą – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budową 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, 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 pojedynczego budynku od 80,0 m² do 120,0 m²,
 - c) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 8,0 do 12,0 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 3,0 do 3,50 m n.p.t.,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - f) dach nad ww. budynkiem dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°, z kalenicą na wysokości od 7,0 do 8,0 m n.p.t. oraz prostopadłą do obowiązującej linii zabudowy równoległej do odcinka AB dla pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla pozostałych jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych równoległą do obowiązujących linii zabudowy przy których będą zlokalizowane,
 - g) studnia głębinowa – własne ujęcie wody:
 - liczba 16 szt.,
 - głębokość do 30,0 m,
 - pobór wody do 5,0 m³/dobę,
 - h) zbiornik bezodpływowy:
 - liczba 16 szt.,
 - pojemność do 10,0 m³,
 - i) projektowana droga wewnętrzna o szerokości 10,0 m;
- 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 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie”, 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 ze studni własnej, docelowo z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej,
 - c) odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego, 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 powiatowej Nr 1166P przez wewnętrzną drogę gminną (dz. nr: 60/6 i 60/3) oraz przez projektowaną drogę wewnętrzną na dz. nr 60/4,
 - 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 21 września 2023 r. wnioskodawca doręczył swój wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia. Wniosek został zmieniony dnia 6 lutego 2024 r. w zakresie powierzchni terenu inwestycji z 19666 m² na ok. 16000 m² oraz w zakresie rodzaju inwestycji z budowy dziewiętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą oraz budową drogi wewnętrznej na budowę szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz budową drogi wewnętrznej. 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 0,7 km 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 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); uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- 2) Starostą Piłskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono postanowieniem znak: WGK.6124.232.2024.IV.3 z dnia 16 maja 2024 r.
- 3) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono bez uwag.
- 4) 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: DP.ZPU.521.876.2024.MSD z dnia 17 maja 2024 r.

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 – powiatowej Nr 1166P przez wewnętrzną drogę gminną (dz. nr: 60/6 i 60/3) oraz przez projektowaną drogę wewnętrzną na dz. nr 60/4;
- 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 IVa) 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
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