

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

Na podstawie:

art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz art. 53 ust. 1 i ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o warunkach zabudowy:

WÓJT GMINY SZYDŁOWO
GPN.6730.22.2024.V

Jaraczewo, dnia 22 sierpnia 2024 roku

DECYZJA Nr 193/2024 **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) oraz art. 59 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 17 stycznia 2024 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującej działkę oznaczoną numerem 53/2, obręb ewidencyjny Kotuń, gm. Szydłowo, polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,

przy udziale stron postępowania: Piotra Wańczaka, Marka Stolarka, Sylwestra Sokołowskiego, Agnieszki Miładowskiej, Teresy Traczyk, Edyty Sokołowskiej, Katarzyny Fendorf, Pauliny Maciejewskiej, Roberta Cicieląga, Sylwii Cicieląg, Romana Cicieląga, Reginy Kuster oraz Gminy Szydłowo

ustalam

dla Wnioskodawcy – Pana Piotra Wańczaka zam. Kotuń 43, 64-930 Szydłowo, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującej działkę oznaczoną numerem 53/2, obręb ewidencyjny Kotuń, gm. Szydłowo, polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.
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:
 - powierzchnia pojedynczego budynku od 150,0 m² do 200,0 m², nakazuje się zachowanie jednakowej powierzchni zabudowy dla obu segmentów,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 9,0 do 17,0 m, nakazuje się zachowanie jednakowej szerokości elewacji frontowej dla obu segmentów,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 3,0 do 5,0 m n.p.t., nakazuje się zachowanie jednakowej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla obu segmentów,
 - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynku, nakazuje się zachowanie jednakowej liczby kondygnacji nadziemnych dla obu segmentów,
 - dach dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, z kalenicą na wysokości od 7,5 do 9,0 m n.p.t. oraz równoległą do obowiązującej linii zabudowy przy której jest zlokalizowany, dopuszcza się dach płaski o spadku do 12° nad częścią budynku np. garaż, taras; nakazuje się zachowanie jednakowej wysokości kalenicy oraz jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych dla obu segmentów,
 - liczba budynków: 8,
 - c) studnia do poboru wody pitnej:
 - głębokość pojedynczej studni do 30,0 m,
 - pobór wody do 5,0 m³/dobę,
 - liczba studni: 8,
 - 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 53/2,
 - 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 - własne ujęcie wody pitnej (studnia), po jednej na każdej nowo projektowanej działce; 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 zbiornika bezodpływowego (po jednym na każdej nowo powstałej działce), 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 G131113 (ul. Grzybowa), przez wewnętrzne drogi gminne (dz. nr 449 i 446),
 - 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 17 stycznia 2024 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. Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w odległości 1,0 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 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) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; uzgodniono postanowienie znak: ON-NS.9011.8.212.2024 z dnia 28 czerwca 2024 r.
- 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 Pilem – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; odmowa uzgodnienia – postanowienie znak: WGK.6124.325.2024.IV.3 z dnia 5 lipca 2024 r., z następującym uzasadnieniem:
„Z ewidencji gruntów i budynków oraz map glebowych, będących w posiadaniu tut. Starostwa wynika, że powyższy teren działki stanowią użytki rolne – RVI wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego oraz użytki rolne – RV, wytworzone z gleb pochodzenia organiczno – mineralnego. Z uwagi na brak możliwości jednoznacznego określenia pochodzenia gleby na przedmiotowej działce, zachodzi konieczność uszczegółowienia, czy dane użytki rolne są pochodzenia organicznego, czy też mineralnego. Określenie pochodzenia gleby winny wykonać osoby posiadające uprawnienia do wykonywania tych czynności. Do czasu jednoznacznego określenia pochodzenia gleby na ww. działkach nie jest możliwe uzgodnienie warunków zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego.”
W dniu 9 lipca 2024 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek o dokumentację z kontroli terenowej przeprowadzonej na działce nr 53/2 obręb Kotuń, gm. Szydłowo przez klasyfikatora gruntów – Pana Jerzego Najdera. Organ wnioskiem znak: GPN.6730.22.2024.V z dnia 12 lipca 2024 r. ponownie wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy, załączając do wniosku ww. dokumentację z kontroli terenowej. Starosta Pilem postanowieniem znak: WGK.6124.325.2024.IV.3 z dnia 25 lipca 2024 r., uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla projektowanej inwestycji.
- 4) Zarządcą drogi gminnej – Wójtem Gminy Szydłowo – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono bez uwag.
- 5) 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: DP.ZPU.521.1209.2024.DS z dnia 1 lipca 2024 r. z następującym zastrzeżeniem:
„Działka o nr ewid. 53/2 położona w obrębie Kotuń, gmina Szydłowo, graniczy ze źródłową wodą powierzchniową płynącą - rzeką Kotunianka (działka nr ewid. 449 obręb Kotuń, gmina Szydłowo). W związku z powyższym Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób uniemożliwiający zanieczyszczenie źródłowych wód powierzchniowych płynących, uszkodzenia skarp i brzegów rzeki Kotunianka.”

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2a, 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 – gminnej Nr G131113 (ul. Grzybowa), przez wewnętrzne drogi gminne (dz. nr 449 i 446);
- 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
Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości
/-/ Małgorzata Wieczorek*

*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 1;
- 4) załącznik nr 4 - wyniki analizy część graficzna 2.

Otrzymują (z prośbą niezwłocznej publikacji):

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