

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 2024 r. poz. 572) Urząd Gminy Szydłowo podaje do publicznej wiadomości treść decyzji o zmianie decyzji o warunkach zabudowy

WÓJT GMINY SZYDŁOWO
GPN.6730.110.2024.V

Jaraczewo, dnia 10 października 2024 roku

DECYZJA Nr 229/2024 **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 związku 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 26 kwietnia 2024 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działki oznaczone numerami 39/4, 39/5, 39/6, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegającej na budowie do ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz do ośmiu budynków garażowych,

przy udziale stron postępowania: Remigiusza Nuszczyńskiego, Bartosza Poźniaka, Moniki Poźniak, Zbigniewa Filarowskiego, Krystyny Filarowskiej, Leszka Leśniewskiego, Łukasza Klappa, Anny Klapp, Tomasza Gierszewskiego, Magdaleny Gierszewskiej, Huberta Cerazego, Angeliki Mazur, Mai Cerazy, Przemysława Purtaka, Anny Purtak, Marii Kamińskiej, Kacpra Niemczyńskiego, Małgorzaty Maciaszek, Radosława Góździa, Natalii Piaseckiej-Góźdz, Katarzyny Piotrowskiej-Sikorskiej, Marty Piotrowskiej, Macieja Pawłowskiego, Adriany Pawłowskiej, ALZAR DEVELOPMENT Sp. z o. o., Polskich Kolei Państwowych S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, Polskich Kolei Państwowych S.A. w Warszawie, Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu oraz Gminy Szydłowo

ustalam

dla Wnioskodawcy – Remigiusza Nuszczyńskiego zam. Szydłowo 4, 64-930 Szydłowo, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działki oznaczone numerami 39/4, 39/5, 39/6, obręb ewidencyjny Szydłowo, gm. Szydłowo, polegająca na budowie do ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz do ośmiu budynków garażowych.
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 obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych w załączniku nr 1 do decyzji,
 - b) przy lokalizacji budynków garażowych frontowe obowiązujące linie zabudowy, określone na załączniku graficznym do niniejszej decyzji należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) przy realizacji inwestycji należy zachować odległość od terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uwzględnić zapisy zawarte w ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r., poz. 697), w szczególności art. 53, a także zapisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2020 r., poz. 1247 ze zm.),
 - d) dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działkach nr 39/6 oraz 39/4:
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku od 70,0 m² do 120,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10,0 do 16,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,50 do 4,0 m n. p. t.,
 - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - dach nad ww. budynkami dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości od 7,5 do 9,0 m n. p. t. oraz równoległą do obowiązującej linii zabudowy, przy której budynek jest zlokalizowany, dopuszcza się dach płaski o spadku do 12° nad częścią budynku np. garaż, taras,

- e) dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działce nr 39/5:
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku od 120,0 m² do 180,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10,0 do 16,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
 - od 2,50 do 4,0 m n. p. t. dla budynku zlokalizowanego na nowoprojektowanej działce oznaczonej lit. A na załączniku graficznym,
 - od 7,5 do 9,0 m n. p. t. dla budynku zlokalizowanego na nowoprojektowanej działce oznaczonej lit. B na załączniku graficznym,
 - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - dach nad ww. budynkami dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości od 7,5 do 9,0 m n.p.t. oraz równoległą do obowiązującej linii zabudowy, przy której budynek jest zlokalizowany, dopuszcza się dach płaski o spadku do 12° nad częścią budynku np. garaż, taras,
 - f) dla budynków garażowych:
 - powierzchnia pojedynczego budynku od 25,0 m² do 38,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 4,0 do 9,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,50 do 4,0 m n. p. t.,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach nad ww. budynkami dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 35°, z kalenicą na wysokości od 3,0 do 5,0 m n.p.t. oraz równoległą lub prostopadłą do nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy, przy której budynek jest zlokalizowany,
 - g) studnia do poboru wody pitnej:
 - liczba: do 8 szt.,
 - głębokość: do 30,0 m,
 - pobór wody: do 10 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 przedmiotowego terenu,
 - 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 ze studni do poboru wody pitnej (po jednej na każdej nowo powstałej działce), po rozbudowie sieci wodociągowej z tej sieci,
 - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej oraz z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
 - 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 ul. Sportowej przez teren działki nr 39/5 (własność wnioskodawcy) oraz działkę nr 38/33 (współwłasność wnioskodawcy),
 - 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 26 kwietnia 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 0,5 km od granic najbliższego obszaru chronionego krajobrazu oddzielonego od terenu inwestycji terenem rolniczym oraz terenem zabudowanym, 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.

W trakcie prowadzonego postępowania Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, pismem znak: KNPo1.653.438.2024.KZ/2 z dnia 27 sierpnia 2024 r. wskazały, że: „PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu informuje, iż z uwagi na sąsiedztwo przedmiotowej inwestycji z obszarem kolejowym (dz. 42 obr. Szydłowo), przez który przebiega linia kolejowa nr 403 Piła Północ – Ulikowo, **decyzja o ustaleniu warunków zabudowy powinna uwzględniać treść Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2023 r., poz. 1786 ze zm.) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych; w szczególności art. 53, mówiącego, iż:**

1. Usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.
2. **Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.**
3. Odległości, o których mowa w ust. 2, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach.

Jednocześnie komunikujemy, iż na podstawie art. 54 ww. Ustawy, tj. zgodnie z § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 roku w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. 2020 r., poz. 1247), „**roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego**” oraz „**wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury**”, tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Szczecinie.” Ww. zapisy zostały uwzględnione w treści decyzji.

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.9011.8.291.2024 z dnia 29 sierpnia 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 Pilskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6124.429.2024.IV.3 z dnia 29 sierpnia 2024 r.
- 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.521.1624.2024.MSD z dnia 3 września 2024 r.
- 6) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie; uzgodniono milcząco - uzgodnienie uważa się za dokonane w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

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 ul. Sportowej przez teren działki nr 39/5 (własność wnioskodawcy) oraz działkę nr 38/33 (współwłasność wnioskodawcy);
- 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, IVb, V i 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.

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