

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 2003 r. 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.6730.248.2023.V

Jaraczewo, dnia 20 listopada 2024 roku

DECYZJA Nr 265/2024 **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 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 15 grudnia 2023 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działki oznaczonej numerem 49/32, obręb ewidencyjny Klęśnik, gm. Szydłowo, polegającej na rozbudowie, nadbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z funkcją agroturystyki oraz budowie trzech budynków magazynowych, a także sześciu silosów w zabudowie zagrodowej, przy udziale stron postępowania: Remigiusza Nuszczyńskiego, Ewy Leśniewskiej, Barbary Kulczyk, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Poznaniu, Powiatowego Zarządu Dróg w Pile, ENEA Operator Sp. z o. o. z s. w Poznaniu oraz Gminy Szydłowo

ustalam

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

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego część działki oznaczonej numerem 49/32, obręb ewidencyjny Klęśnik, gm. Szydłowo, polegająca na rozbudowie, nadbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z funkcją agroturystyki oraz budowie trzech budynków magazynowych, a także sześciu silosów w zabudowie zagrodowej.
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 nieprzekraczalnych liniach zabudowy oznaczonych w załączniku nr 1 do decyzji,
 - b) powierzchnia zabudowy od 1580,0 m² do 2150,0 m²,
 - c) dla budynku mieszkalnego z funkcją agroturystyki:
 - powierzchnia: 180,0 – 250,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie od 8,0 do 25,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,50 do 7,0 m n.p.t.,
 - liczba kondygnacji nadziemnych do 2, dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - dach nad ww. budynkiem dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicą na wysokości od 8,0 do 10,0 m n.p.t. oraz równoległą do granicy działki oznaczonej jako odcinek AB w załączniku nr 1;
 - d) dla budynków magazynowych:
 - powierzchnia pojedynczego budynku magazynowego: 300,0 – 600,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku od 30,0 do 70,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 3,0 do 5,0 m n.p.t.,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach nad ww. budynkiem dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 30°, z kalenicą na wysokości od 5,0 do 8,0 m n.p.t. oraz prostopadłą lub równoległą do granic działki oznaczonych jako odcinek EF lub KL w załączniku nr 1,
 - liczba: do 3 szt.;
 - e) dla silosów:
 - powierzchnia pojedynczego silosu: od 100,0 do 300,0 m²,
 - długość od 10,0 do 30,0 m,

- szerokość od 10,0 do 30,0 m,
- wysokość od 5,0 do 15,0 m,
- liczba: do 6 szt.;

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 30% powierzchni przedmiotowego terenu,
- 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,
- e) w sąsiedztwie działki oznaczonej numerem 49/32, obręb ewidencyjny Klęśnik, gm. Szydłowo przebiega gazociąg w/c, którego operatorem jest GAZ-SYSTEM S. A. tj.: gazociąg w/c DN350 relacja Piła – Wałcz (rok budowy 1974).

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) po obu stronach osi gazociągu wyznaczone są strefy kontrolowane, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu. W strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.

Maksymalna szerokość strefy kontrolowanej dla w/w gazociągu wynosi: 130,0 m tj. 65,0 m na stronę od osi gazociągu w/c DN350 relacji Piła – Wałcz.

Lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

W związku z powyższym lokalizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego z funkcją agroturystyki oraz budynków magazynowych związanych z agroturystyką możliwa jest w odległości 65,0 m od gazociągu w/c DN350 (mierząc prostopadłe). W przypadku budynków magazynowych związanych z produkcją ich lokalizacja możliwa jest w odległości 50,0 m od gazociągu w/c DN350 (mierząc prostopadłe). Lokalizacja silosów w zabudowie zagrodowej możliwa jest w odległości 25,0 m od gazociągu w/c DN350 (mierząc prostopadłe), natomiast silosy w ramach zabudowy produkcyjnej należy lokalizować w odległości 50,0 m od gazociągu w/c DN350 (mierząc prostopadłe).

Inwestor zobowiązany jest uzgodnić u Operatora Gazociągów Przesyłowym GAZ-SYSTEM S. A. Oddział w Poznaniu kompleksowy plan zagospodarowania przedmiotowej działki, uwzględniający wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi wewnętrzne, parkingi, infrastrukturę naziemną i podziemną itp. przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na zgłoszenie lub budowę.

- 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 gminnej sieci wodociągowej,
 - b) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej oraz z instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych,
 - c) odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego po rozbudowie sieci kanalizacji sanitarnej do tej sieci,
 - 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 1168P, przez wewnętrzną drogę gminną (dz. nr 49/30),
 - 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 15 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. Stwierdzono, biorąc pod uwagę położenie inwestycji w odległości 3,5 km od granic najbliższego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego oddzielonego od terenu inwestycji terenami rolniczymi oraz terenem zabudowanym, że nie ma przesłanek pozwalających na domniemanie potencjalnego znaczącego oddziaływania inwestycji na zespół przyrodniczo-krajobrazowy, 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 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.9011.8.287.2024 z dnia 21 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 Piłskim – jako organem ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne; uzgodniono – postanowienie znak: WGK.6124.413.2024.IV.3 z dnia 22 sierpnia 2024 r.
- 4) Zarządcą drogi powiatowej – Zarządem Dróg Powiatowych w Pile – w zakresie dostępu do drogi publicznej; uzgodniono – postanowienie znak: PZD.DT.4052.240.2024 z dnia 14 sierpnia 2024 r.
- 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.521.1567.2024.MSD z dnia 22 sierpnia 2024 r. z następującym zastrzeżeniem:

„Na obszarze planowanej inwestycji, na działce o nr ewid. 49/32 położonej w obrębie Klęśnik, gmina Szydłowo, nie występują urządzenia melioracji wodnych, ujęte w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonych przez Wody Polskie.

Działka o nr ewid. 49/32 obręb Klęśnik, gmina Szydłowo, graniczy z urządzeniem melioracji wodnych – rowem o symbolu PII z przepustem (działka o nr ewid. 44 obręb Klęśnik, gmina Szydłowo), ujętym w ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez Wody Polskie.

W związku z powyższym Inwestor Zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia – w przypadku jego uszkodzenia, naprawić lub przebudować, zapewniając dalsze poprawne funkcjonowanie systemu melioracyjnego.”

Decyzja wymagała zaopiniowania z:

- 1) Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S. A. - w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; pismo znak: OP-DL.420.901.2024.2 z dnia 22 sierpnia 2024 r., w której wskazano zapisy jakie należy uwzględnić w treści decyzji oraz uwagi do załącznika graficznego – na załączniku graficznym gazociąg w/c jest nieczytelny oraz skala mapy nie została opisana. Organ odnosząc się do ww. uwag wskazuje, że treść decyzji została uzupełniona o wskazane w ww. piśmie zapisy, natomiast załącznik graficzny do decyzji sporządzony został na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 pobranej ze Starostwa Powiatowego w Pile Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego i spełnia wymogi art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.) - wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego powinien zawierać mapę zasadniczą lub, w przypadku jej braku, mapę ewidencyjną, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000 w postaci: a) elektronicznej - w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych albo b) papierowej. Przywołane przepisy na mocy odesłania z art. 64 u.p.z.p. znajdują zastosowanie także do decyzji o warunkach zabudowy.

Materialnoprawną podstawę wystąpienia o stanowisko do operatora gazowego stanowi przepis art. 53 ust. 5e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przed wydaniem decyzji, o których mowa w art. 51 ust. 1, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy występuje o opinię do określonego podmiotu. Teoretyczna konstrukcja współdziałania obejmuje tak zróżnicowane formy prawne, że można mieć wątpliwości, czy jest to instytucja prawna. W ramach tej konstrukcji mieszczą się bowiem zarówno formy współdecydowania, w których treść decyzji administracyjnej jest ukształtowana wspólnym oświadczeniem woli co najmniej dwóch organów administracji publicznej, jak i formy zasięgnięcia niewiążącej opinii innego organu. W okolicznościach faktycznych i prawnych mamy do czynienia z niewiążącą opinią. Oznacza to, że organ może nie uznać części tej opinii organu współdziałającego. Brak jest również konieczności powtórnego zasięgnięcia opinii w przypadku naniesienia uwag opiniującego do treści decyzji. Tak też stało się w okolicznościach faktycznych. Organ wziął pod uwagę część opinii organu przy orzekaniu w sprawie.

Uzgodnień i opinii należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2a, 5, 6, 9 i 11 lit. a, art. 53 ust. 5e pkt 2 oraz art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inne uzgodnienia i opinie nie były konieczne, z uwagi na brak przesłanek do ich dokonania w ww. przepisach art. 53 ust. 4, art. 53 ust. 5e 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 1168P, przez wewnętrzną drogę gminną (dz. nr 49/30);
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji występują grunty rolne klas I-III (występują grunty rolne - orne klasy Br-RIIIb i RIIIb), nie występują grunty leśne. Inwestycja będzie wykonywana w zabudowie zagrodowej, 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 miejscowości Pluty;
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo;
- 4) UG Szydłowo a/a