

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) 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.6730.198.2024.V

Jaraczewo, dnia 2 stycznia 2025 roku

DECYZJA Nr 1/2025 **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 19 sierpnia 2024 roku dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 637, obręb ewidencyjny Stara Łubianka, gm. Szydłowo, polegającej na przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie tarasu gruntowego w zabudowie szeregowej,

przy udziale stron postępowania: Marzeny Fabiańskiej, Grzegorza Fabiańskiego, Krystyny Waclawiak, Beaty Guzik, Wiesława Piotrowskiego, Stefanii Mrówczyńskiej, Romana Kaczmarka, Iwony Kaczmarek, Grażyny Kubiak, Izabeli Antosz, Jolanty Graczyk, Dawida Bukowskiego, Anny Galkiewicz, Piotra Guzika, Bogumiły Guzik, Krzysztofa Barczykowskiego, Grażyny Barczykowskiej, Józefa Jajówki, Marii Dudki, Marcina Smoszny, Jarosława Jajówki, Tadeusza Ceckiego, Ewy Cioch, Powiatowego Zarządu Dróg w Pile oraz Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Poznaniu

ustalam

dla Wnioskodawcy – Państwa Marzeny i Grzegorza Fabiańskich zam. ul. Kościuszkowców 50/1, 64-932 Stara Łubianka, następujące warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji – zmiana zagospodarowania terenu inwestycji obejmującego działkę oznaczoną numerem 637, obręb ewidencyjny Stara Łubianka, gm. Szydłowo, polegająca na przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowie tarasu gruntowego.
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 projektowanego tarasu od 10,0 m² do 30,0 m²,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,41,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy: 0,39 – 0,41,
 - e) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
 - f) liczba kondygnacji: nie dotyczy,
 - g) dach nad ww. tarasem: nie dotyczy;
 - 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 od 10 do 30% powierzchni działki nr 637;
 - 3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - inwestycja, zlokalizowana jest w zasięgu stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a oraz art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - przedmiotowa inwestycja w granicach strefy ochrony konserwatorskiej prądziejowej, średniowiecznych, nowożytnych nawarstwień kulturowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - w przypadku realizacji robót ziemnych podczas realizacji inwestycji zastosowanie mają przepisy art. 31 oraz rat. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 4) warunki ochrony dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;
 - 5) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

- a) woda do celów bytowych: nie dotyczy,
 - b) energia elektryczna: nie dotyczy,
 - c) odprowadzenie ścieków: nie dotyczy,
 - 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) zasilanie w energię ciepłą: nie dotyczy;
- 6) warunki obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej nr 1166P,
 - b) zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów obsługujących planowaną działkę budowlaną: bez zmian;
- 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 1:500 stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 19 sierpnia 2024 r. Wnioskodawca złożył 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 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.

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) Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków; odmowa uzgodnienia – postanowienie Nr 301/2024, znak: Pi.WN/WA.5151.2709.2.2024 z dnia 8 listopada 2024 r. Uzupełniono projekt decyzji o wskazania zawarte w ww. postanowieniu i przekazano projekt decyzji do ponownego uzgodnienia. Uzgodniono – postanowienie Nr 325/2024, znak: Pi-WN.5151.2709.4.2024 z dnia 26 listopada 2024 r.
- 2) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych; uzgodniono – postanowienie znak: ON-NS.9011.8.394.2024 z dnia 6 listopada 2024 r.
- 3) Zarządcą drogi powiatowej – Zarządem Dróg Powiatowych w Pile – w zakresie dostępu do drogi

publicznej; uzgodniono – postanowienie znak: PZD.DT.4052.334.2024 z dnia 31 października 2024 r.

- 4) 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.521.2112.2024.MSD z dnia 6 listopada 2024 r.

Uzgodnień tych należało dokonać na podstawie przepisów art. 53 ust. 4 pkt: 2, 2a, 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 – powiatowej nr 1166P;
- istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla przedmiotowego przedsięwzięcia;
- na terenie inwestycji nie występują grunty rolne klas I-III (występują grunty klasy B) 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 Stara Łubianka;
- 3) UG w/m - BIP Urzędu Gminy Szydłowo;
- 4) UG Szydłowo a/a