

Rada Gminy Szczutowo  
09-227, Szczutowo, ul. Lipowa 5 a  
woj. mazowieckie  
tel. 24 278-71-87

Załącznik nr 1 do  
uchwały nr XXI/103/2016  
Rady Gminy Szczutowo  
z dnia 30 września 2016 r.

Projekt decyzji

Szczutowo, dnia .....2016 r.

**Decyzja Nr ...../2016  
o ustaleniu lokalizacji inwestycji  
celu publicznego**

Stosownie do art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2016 r., poz. 23), na podstawie art. 50 ust.1, art. 51 ust.2 pkt 2, art. 53 ust. 1-5 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) po wszczęciu w dniu 17.06.2016 r. na wniosek Gminy Szczutowo postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego pod nazwą „Budowa ogólnodostępnej infrastruktury rekreacyjnej” na działkach o nr ewid. 1, 454, 463, 464, 465, 483, 484, 485, 486, 487 obrębu Słupia przy ul. Modrzewiowej, gm. Szczutowo.

**ustalam**

warunki i zasady zagospodarowania i zabudowy terenu przeznaczonego pod budowę ogólnodostępnej infrastruktury rekreacyjnej w Słupiu na działkach o nr ewid. 1, 454, 463, 464, 465, 483, 484, 485, 486, 487 obrębu Słupia przy ul. Modrzewiowej, gm. Szczutowo w obszarze oznaczonym na załączniku mapowych w skali 1:500 w zakresie objętym wnioskiem.

**1. RODZAJ INWESTYCJI;**

- budowa ogólnodostępnej infrastruktury rekreacyjnej, tj.:
- obiekty małej architektury, altana gilowa, wiaty gilowe 2 szt,
- boisko wielofunkcyjne,
- kort tenisowy,
- boisko do siatkówki plażowej,
- plac zabaw,
- pomost drewniany na jeziorze,
- alejki żwirowo – grysowe,
- plac utwardzony kostką,
- plaża piaskowa,

- itp.

Zlokalizowana na ww. działkach w miejscowości Słupia przy ulicy Modrzewiowej, gmina Szczutowo.

## **2. USTALENIA**

### **2.1. Lokalizacja.**

Teren inwestycji położony jest we wsi Słupia w obszarze zabudowy letniskowej, nieużytków oraz wód jeziora Urszulewskiego. Charakter zabudowy: ekstensywna zabudowa wsi.

### **2.2. Stan prawny terenu**

Obszar objęty wnioskiem obejmuje teren niezbędny do wykonania wnioskowanej przebudowy i rozbudowy – działki na których zlokalizowana jest budowa są działkami niezabudowanymi. Dla przedmiotowego terenu brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Wg ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczutowo o obowiązującego do 31.12.2003r dla przedmiotowego terenu obowiązuje ustalenie dla terenów przeznaczonych do zalesienia C.PLP.

W ewidencji gruntów działka nr ewid. 1 figuruje jako wody jeziora Urszulewskiego, działka nr ewid. 454 figuruje jako grunty orne RVI – 0,0425 ha, działka nr ewid. 463 figuruje jako nieużytki N – 0,0224 ha, grunty orne RVI – 0,0423 ha, działka nr ewid. 464 figuruje jako grunty orne RVI – 0,0102 ha, działka nr ewid. 465 figuruje jako grunty orne RVI – 0,1258 ha, działka nr ewid. 483 figuruje jako grunty orne RVI – 0,0140 ha, działka nr ewid. 484 figuruje jako grunty orne RVI – 0,0055 ha, działka nr ewid. 485 figuruje jako nieużytki N – 0,0090 ha, pastwiska trwałe PsVI – 0,0504 ha, grunty orne RVI – 0,2234 ha, działka nr ewid. 486 figuruje jako grunty orne RVI – 0,0888 ha, działka nr ewid. 487 figuruje jako nieużytki N – 0,2484 ha, pastwiska PsVI – 0,0296 ha. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.).

Dla terenu inwestycji obowiązujący do dnia 31.12.2003r plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczutowo nie przewidywał inwestycji celu publicznego w zakresie zadań rządowych i samorządowych ponadlokalnych.

### **2.3. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu**

Ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy rekreacyjno – sportowej . Oznacza to możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń dla funkcji rekreacyjnej oraz usług sportu gminy Szczutowo z zachowaniem szczegółowych przepisów sanitarnych, ochrony środowiska i prawa budowlanego wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji przy spełnieniu lokalnych warunków zagospodarowania przestrzennego, sanitarnych, ochrony środowiska i estetycznych.

## **2.4. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego dla zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) Dla przedmiotowego terenu brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Stosownie do art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym proponowana zmiana zagospodarowania terenu polegająca na zainwestowaniu działek urządzeniami infrastruktury technicznej (budowa linii napowietrznej niskiego napięcia) wymaga decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego z uwzględnieniem warunków wynikających z art. 53 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych zgodnie z ustawą Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2016 roku, poz. 290) oraz innymi przepisami odrębnymi i normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia oraz warunkami niniejszej decyzji.
- 4) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane opinie, uzgodnienia i pozwolenia projektu budowlanego, zainteresowanych organów, w szczególności uzgodnienia z operatorami sieci infrastruktury na terenie wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

## **2.5 Zasady i standardy kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania**

Ustalenia szczegółowe dla planowanej inwestycji:

### **a) gabaryty i forma architektoniczna:**

- budowa altany grilowej,
- budowa wiat grilowych – 2 szt.

### **b) linia zabudowy:**

- ustala się min. linię zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym,

### **c) intensywność wykorzystania terenu (stosunek pow. zabudowy do pow. terenu)**

- ustala się intensywność wykorzystania terenu max 0,2, ,

### **d) szerokość elewacji frontowej (obszar analizy)**

- ustala się szerokość elewacji frontowej do 6,0 m +/- 10%,

### **e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki (mierzona od poziomu terenu)**

- ustala się max. 4,6,0 m w kalenicy,

### **f) geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych, kierunek)**

- uwzględniając występujące formy dachu dwuspadowego, ustala się dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowej do – 45°.

Przy lokalizacji poszczególnych obiektów i urządzeń winny decydować względy technologiczne, branżowe szczegółowe przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.

## **2.6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Planowane przedsięwzięcie, zgodnie z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71) w związku z art. 173 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2015 r, poz. 1232 z późn. zmianami), nie należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 cyt. Ustawy – dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może zostać stwierdzony.
2. Inwestycja położona jest w obszarze Chronionego Krajobrazu Przyczecze Skrzy Prawej i Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Urszulewskiego.
3. Charakter inwestycji nie może pogorszyć standardów jakości środowiska i stwarzać uciążliwości dla sąsiedniego budownictwa mieszkaniowego oraz ograniczeń w sposobie ich użytkowania.
4. Udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 %.
5. Uzyskać zgodę na wycięcie drzew w pasie projektowanej inwestycji.
6. Przestrzegać przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. -Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.).

## **2.7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarem chronionym z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków.
2. W przypadku odkrycia na terenie objętym decyzją, w trakcie prac ziemnych nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace, a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych – art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm.).

## **2.8. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji**

Teren inwestycji przylega do dróg publicznych gminnych KD, z których będzie obsługiwany.

## **2.9. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

- 1) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,

- 2) ścieki komunalne – nie dotyczy,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych – na teren działki,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- 5) odpady stałe – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 6) dla istniejącej infrastruktury technicznej, w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach zarządców sieci.

### **3. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

**3.1.** Warunki wynikające z wymagań ochrony środowiska – inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

**3.2.** Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:

- dostępu do drogi publicznej,
  - możliwości korzystania w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 3.3.** Ustalenia dot. ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w zakresie:
- linie rozgraniczające teren objęty ustaleniami decyzji – naniesiono kolorem zielonym na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik Nr 1 do decyzji.
- 3.4.** Zasady realizacji inwestycji.
- opracowanie dokumentacji i uzyskanie pozwolenia na budowę na warunkach określonych w prawie budowlanym i przepisach wykonawczych do tego prawa.

**4. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z UZGODNIEŃ** -stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.)

- ze Starostą Sierpeckim w zakresie art. 53 ust.4 pkt 6,
- z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie,
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie,
- Radą Gminy Szczutowo

### **5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- a) wygaśnięcie niniejszej decyzji w niżej wymienionych przypadkach stwierdzi Wójt Gminy Szczutowo odrębną decyzją, jeśli:

- zostanie wydana decyzja ostateczna o pozwoleniu na budowę na terenie objętym niniejszą decyzją dla innego Inwestora,
  - wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z którego ustaleniami decyzja pozostawać będzie w sprzeczności,
- b) niniejsza decyzja ustalająca zasady i warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich,
- c) ustalenia projektowe na załącznikach mapowych nie stanowią ustaleń niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

1. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie ogólnodostępnej infrastruktury rekreacyjnej na działkach wg wniosku z miejscowości Słupia przy ul. Modrzewiowej gmina Szczutowo, wszczęte zostało na wniosek Gminy Szczutowo.
2. Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 roku, wobec tego podstawą niniejszej decyzji są przepisy szczególne, a ustalenia niniejszej decyzji są zgodne z przepisami szczególnymi.
3. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.

Po przeprowadzeniu postępowania i uzyskaniu niezbędnych uzgodnień stwierdzam możliwość realizacji przedmiotowej inwestycji na obszarze objętym wnioskiem i niniejszą decyzją.

**Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za moim pośrednictwem w ciągu 14 dni od daty jej doręczenia.**

### POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
3. Stosownie do art. 28 i art. 33 ust. 2 oraz art. 34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane

(t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290) roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

4. Po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor będzie zobowiązany do poniesienia kosztów realizacji ewentualnych roszczeń, o których mowa w art. 36 oraz art. 37 w związku z art. 63 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zmianami), o ile roszczenia te będą skutkiem niniejszej decyzji.

5. Niniejsza decyzja wiąże organ właściwy do wydania pozwolenia na budowę

Załącznik: mapa do celów projektowych w skali 1:500

Otrzymują:

1. Gmina Szczutowo
2. Urząd Gminy Szczutowo a/a
3. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie  
Oddział Płock-Inspektorat Sierpc

Projekt decyzji opracowała :  
Elżbieta Rutkowska  
uprawnienia Nr 848/89  
Ministra Gospodarki Przestrzennej  
i Budownictwa do projektowania  
w planowaniu przestrzennym

Przewodniczący Rady  
  
mgr Dariusz Pilarski