

RI.6730.46.2017.LP

### **strona postępowania**

Działając na podstawie art. 10 w związku z art. 28 i 49 § 2 oraz 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego /tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 / Urząd Gminy w Szczutowie przedkłada projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku letniskowego wraz z urządzeniami infrastruktury na budynek mieszkalny na działce nr ewid. 527 obrębu Słupia, gmina Szczutowo i wyznaczam 14 dniowy termin od dnia zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej na wniesienie swoich uwag do projektu.

Po upływie tego terminu jeżeli nie zostaną wniesione do niego żadne uwagi w/w projekt zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) zostanie przesłany do uzgodnień z :

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – ze względu na obszary objęte ochroną na podstawie ustawy prawo ochrony przyrody inne niż te, które wymagają uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego – obszary położone w granicach parku i jego otuliny ( *Podstawa prawna: Rozporządzenie Nr17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyczecze Skrzy Prawej (Dz. Urzęd. Woj. Mazowieckiego Nr 157 poz. 6154 z dnia 11 sierpnia 2006 r.),*

#### Otrzymują :

1. strony postępowania
2. a/a

Sprawę prowadzi Lidia Pilarska tel. (024) 276-71-67 wew. 106, fax. (024) 276-71-67 wew. 103  
mail : budownictwo@szczutowo.pl

## **DECYZJA o warunkach zabudowy**

Na podstawie przepisów art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 1a i 4, art. 61, art. 64 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 23) po rozpatrzeniu wniosku Państwa Krystyny i Marka Lis z dnia 17.07.2017 r. roku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku letniskowego wraz z urządzeniami infrastruktury na budynek mieszkalny, przewidzianej do realizacji na działce o nr ewid. 527 w miejscowości Słupia, gmina Szczutowo.

### u s t a l a m

dla działki nr ewid. 527 położonej w miejscowości Słupia, gmina Szczutowo przewidzianej do zabudowy inwestycją polegającą na:

- zmianie sposobu użytkowania budynku letniskowego wraz z urządzeniami infrastruktury na budynek mieszkalny.

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

Ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN. Oznacza to możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń dla funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zachowaniem szczegółowych przepisów sanitarnych, ochrony środowiska i prawa budowlanego, wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji oraz lokalnych warunków zagospodarowania i ochrony środowiska.

#### **2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładru przestrzennego dla zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) Dla przedmiotowej działki brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Wg ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczutowo obowiązującego do 31.12.2003r teren ten położony był w terenach o funkcji zabudowy letniskowej AML.
- 2) Stosownie do art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym proponowana zmiana zagospodarowania terenu polegająca na zainwestowaniu działek obiektami kubaturowymi wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o warunki art. 61 ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych zgodnie ustawą Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 290) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 z późn. zm.) 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 dla projektu budowlanego innych zainteresowanych organów, w szczególności uzgodnienia z operatorami sieci infrastruktury na terenie wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

### **3.. Zasady i standardy kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania**

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

- zmiana sposobu użytkowania budynku letniskowego na budynek mieszkalny,

#### **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,
- powierzchnia zabudowy pod budynkiem mieszkalnym nie przekroczy 0,5 ha,

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

- ustala się szerokość elewacji frontowej – bez zmian,

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

- dotychczasowa,

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

- ustala się formę dachu – bez zmian.

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.

### **4.. 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 2016 r., poz. 353), 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 usytuowana w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przysięcze Skrzy Prawej może być realizowana z zachowaniem ustaleń Rozporządzenia nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006r (Dz. Urzędowy Wojewody Mazowieckiego Nr 157 poz. 6154 z dnia 11 sierpnia 2006r). Budynek jest położony w 100 m strefie bez prawa zabudowy od jeziora Urszulewskiego. Nie jest to nowa lokalizacja lecz budynek istniejący i z tego względu ustala się warunki zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania.
- 3) Inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości środowiska i stwarzać uciążliwości dla sąsiedniego budownictwa zagrodowego oraz ograniczeń w sposobie ich użytkowania.
- 4) Udział powierzchni biologicznie czynnej – ustala się min.70% powierzchni działki.
- 5) ustala się ogrodzenie ażurowe bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 12 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów,

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

- 1) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi z zakresu dziedzictwa kulturowego i zabytków, ani też nie stwierdzono położenia w obrębie działki udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- 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 (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

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

Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji będzie odbywała się istniejącym zjazdem do drogi publicznej gminnej - **KD**.

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

- 1) Zaopatrzenie w wodę – bez zmian,
- 2) Ścieki komunalne – bez zmian,
- 3) Odprowadzenie wód deszczowych – bez zmian,
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – bez zmian,
- 5) Odpady stałe – bez zmian.
- 6) Od istniejącej infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach zarządców sieci.

#### **8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**

- 1) 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.
- 2) Stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują oddziaływanie na środowisko poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapach stanowiących załączniki do niniejszej decyzji. Inne naniesienia projektowe nie stanowią ustaleń decyzji.

Niniejsza decyzja ważna jest do dnia - na czas nieokreślony

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.

## U z a s a d n i e n i e

1. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku letniskowego wraz z urządzeniami infrastruktury na budynek mieszkalny, przewidzianej do realizacji na działce o nr ewidencyjnym 527, położonej w miejscowości Słupia, gmina Szczutowo, wszczęte zostało na wniosek Państwa Krystyny i Marka Lis.
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.
4. Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację planowanego przedsięwzięcia wynikająca z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu i ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz mapą ewidencyjną w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren wraz z otoczeniem, udostępnione materiały uzupełniające. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym działkę do zainwestowania wraz z terenem sąsiednim.
5. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
  - 1) działka na której zlokalizowana jest projektowana inwestycja stanowi własność prywatną, w ewidencji gruntów figuruje jako inne tereny zabudowane Bi – 0,0500 ha – teren nie wymaga zgody na zmianę sposobu użytkowania,
  - 2) teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego jest położony w obszarze, dla którego ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu Przyrzecze Skrwy Prawej jako chroniony z ograniczeniami dotyczącymi jego możliwości zabudowy, tj. teren wnioskowany leży w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie przyrody,
  - 3) obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie z drogi publicznej gminnej KD poprzez drogi wewnętrzne IKD.
6. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych
  - 1) projektowana inwestycja spełnia wymogi w zakresie ochrony środowiska i ładu przestrzennego .
  - 2) w wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), a zatem dla przedmiotowej inwestycji możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy (załącznik Nr 1 do decyzji jest jednocześnie załącznikiem do analizy),
  - 3) w związku z powyższym zgodnie ze złożonym przez inwestora wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przeprowadzono procedurę w trybie wydania decyzji o warunkach zabudowy.

## **U z g o d n i e n i a**

1. Teren, na którym ma być realizowana inwestycja w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Szczutowo nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (krajowym, wojewódzkim i powiatowym); w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień z art. 53 ust. 4 pkt. 10 w/w ustawy w zakresie zadań rządowych albo samorządowych.
2. Decyzja została uzgodniona zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 1-9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresach wg właściwości tj:
  - z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

## **P o u c z e n i e**

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, którzy nie uzyskali prawa dysponowaniem gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy terenu.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1 w skali 1 : 1000
2. Załącznik Nr 2 Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla ustalenia warunków zabudowy terenu dla inwestycji

Otrzymują:

1. P.P. Krystyna i Marek Lis
3. Urząd Gminy Szczutowo a/a

## **A N A L I Z A**

terenu planowanej inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku letniskowego wraz z urządzeniami infrastruktury na budynek mieszkalny, przewidzianej do realizacji na działce o nr ewidencyjnym 527 położonej w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dotycząca funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.)

Analizę w/w. opracowano zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26

sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).

Załącznik mapowy do decyzji jest jednocześnie załącznikiem do analizy.

## **I. Planowane zainwestowanie**

Planowane zamierzenie inwestycyjne to zmiana sposobu użytkowania budynku letniskowego wraz z urządzeniami infrastruktury na budynek mieszkalny, na działce o nr ewidencyjnym 527 położonej w miejscowości Słupia, gmina Szczutowo w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

## **II. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu na którym planowana jest**

### **przedmiotowa inwestycja oraz uwarunkowania lokalizacji przedmiotowej inwestycji**

1. **Działka o nr ewidencyjnym 527** stanowi działkę budowlaną zabudowaną budynkiem letniskowym, położona w miejscowości Słupia na terenie zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi własność prywatną.

- a) dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 roku, wobec tego podstawą niniejszej decyzji są przepisy szczególne, ustalenia niniejszej decyzji są zgodne z przepisami szczególnymi,
- b) zgodnie z art. 4 ust. 2 przedmiotowej ustawy 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.

## **2. Funkcje terenu**

Działka nr 527 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej KD poprzez drogę wewnętrzną, położona jest w obszarze zabudowy letniskowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Sąsiednie działki zabudowane są budynkami letniskowymi oraz mieszkalnymi oraz gospodarczymi w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **3. Cechy zabudowy sąsiedniej i istniejącej:**

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

- zmiana sposobu użytkowania budynku letniskowego na budynek mieszkalny,

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

- linię zabudowy ustala się zgodnie z załącznikiem graficznym,

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

- ustala się intensywność wykorzystania terenu max 0,2,

- powierzchnia zabudowy pod budynkiem mieszkalnym nie przekroczy 0,5 ha,

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

- ustala się szerokość elewacji frontowej – dotychczasowa,

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

- bez zmian,

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

- ustala się formę dachu – bez zmian.

## **III. Analiza warunków i zasad zagospodarowania oraz zabudowy terenu planowanej**

## inwestycji

**1. Dostęp do drogi publicznej** - zawarty w art. 61 ust.1 pkt 2 ustawy

Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji będzie odbywała się z drogi wewnętrznej do drogi publicznej gminnej KD.

**2. Uzbrojenie terenu** - zawarte w art. 61 ust.1 pkt 3 ustawy

- zaopatrzenie w wodę – bez zmian,
- ścieki komunalne – bez zmian,
- odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na teren własnej działki,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – bez zmian,

**3. Ochrona gruntów rolnych** - zawarta w art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy

- teren budowlany, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

**4. Zgodność z przepisami odrębnymi** - zawarta w art. 61 ust.1 pkt 5 ustawy

Teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego jest położony w obszarze ustanowionym jako chroniony z zakazem lub ograniczeniami dotyczącymi jego możliwości zabudowy.