

RI.6730.68.2017.LP

**DECYZJA 77/2017**  
**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 2017 r., poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku Państwa Anieli i Władysława Lepczak z dnia 30.10.2017 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. 540 w miejscowości Słupia przy ul. Harcerskiej 3 obręb 0023 Słupia, gmina Szczutowo

**u s t a l a m**

dla działki nr ewid. 540 położonej w miejscowości Słupia przy, 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 ład 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 wraz z urządzeniami infrastruktury 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 Przrzecze Skrwy 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).
- 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 z drogi wewnętrznej – KD do drogi publicznej gminnej 1KD.

#### **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.

#### **Uzasadnienie**

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 540, położonej w miejscowości Słupia, gmina Szczutowo, wszczęte zostało na wniosek Państwa Anieli i Władysława Lepczak.
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 zasadniczą w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren wraz z otoczeniem, udostępnione materiały uzupełniające. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym działki 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,
  - 2) teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego jest położony w obszarze, dla którego ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu Przyczecze Skrzy 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 gminnej KD.
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:
  - 2.1. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie - art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Uzgodnień o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane” - w odniesieniu do obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy prawo ochrony przyrody. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w ustawowym terminie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie.

## Pouczenie

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. Władysław i Aniela Lepczak
2. Jerzy i Grażyna Bartniccy
3. Jarosław i Agnieszka Tarnowscy
4. Marek i Krystyna Lis
5. Elżbieta Nidzgorska
6. Dorota Błajek
7. Henryk i Elżbieta Błajek
8. Zbigniew i Anna Turalscy
9. Kajetan Gluchowski
10. Piotr Goćłowski
11. Artur Żbikowski
12. Marek i Monika Grudzińscy
13. Daniel Lis
14. Hubert Lis
15. Katarzyna Oleradzka
16. Paweł Oleradzki
17. Wojciech Rajewski
18. Katarzyna Olszewska
19. Andrzej i Alina Panasiuk
20. Andrzej Żbikowski
21. Jadwiga Żbikowska
22. Edmund i Danuta Zalescy
23. Ryszard Zaleski
24. Gmina Szczutowo  
ul. Lipowa 5a 09-227 Szczutowo

**WÓJT**  
*Andrzej Twardowski*

RI.6730.68.2017.LP

## ANALIZA

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 540 położonej w miejscowości Słupia obręb 0023 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 2016 r. poz. 778 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 540 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 540** 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 540 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej poprzez drogę wewnętrzną, położona jest w obszarze zabudowy letniskowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Sąsiednie działki zabudowane są budynkami letniskowymi oraz mieszkalnymi w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. **Cechy zabudowy sąsiedniej i istniejącej:**
  - a) **gabaryty i forma architektoniczna:**
    - zmiana sposobu użytkowania budynku letniskowego Wrz z urządzeniami infrastruktury 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.
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.

**WOJT**  
Andrzej Twardowski