

**UCHWAŁA Nr XXV/174/2020  
RADY GMINY SZCZUTOWO**

z dnia 30 grudnia 2020 r.

**w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji zlokalizowanej  
w obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Jeziora Szczutowskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 44 ust. 1 i art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55) oraz Rozporządzenia nr 220 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 r. w sprawie wprowadzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 162, poz. 2402 ze zm.) Rada Gminy w Szczutowie uchwala co następuje :

**§ 1**

Uzgadnia pozytywnie realizację inwestycji pn. „Rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego z częścią mieszkalną w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej na działkach nr ewidencyjny 22/1 i 22/2 obrębu Blizno gm. Szczutowo i budowa dwóch pomostów na Jeziorze Szczutowskim na terenie działki nr ewidencyjny 224 obrębu Szczutowo gmina Szczutowo, powiat sierpecki, województwo mazowieckie” zgodnie z projektem decyzji o warunkach zabudowy znak sprawy RI.6730.59.2020.LP stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szczutowo.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



**Przewodniczący Rady**

**Zbigniew Kopciński**

*J. L. Pilante*  
22.12.2020 r.  
*[Signature]*

Załącznik nr 1 do  
Uchwały Nr XXV/174/2020  
Rady Gminy Szczutowo  
z dnia 30 grudnia 2020 r.

Szczutowo, ..... 2020 r.

*Projekt decyzji*

RI.6730.59.2020.LP

**DECYZJA NR .../2020  
o ustaleniu warunkach zabudowy**

21.12.2020

5367

R1

*Kam*  
21.12.2020

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 23) oraz art. 59 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2, art. 60, art. 61 i art 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293),

po rozpatrzeniu wniosku inwestora złożonego w dniu 25.08.2020 r. uzupełnionego w dniu 16.10.2020 r oraz w dniu 28.10.2020 r.

inwestor: Pan Leszek Bednarski  
zam. 05-075 Warszawa  
Plac Wojska Polskiego 112/13

Pełnomocnik: Pan Andrzej Oszał  
09-200 Sierpc  
ul. Władysława II Wygnańca 3

**ustalam warunki zabudowy**

dla przedsięwzięcia pn: rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego z częścią mieszkalną w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej, budowa dwóch poostów na jeziorze Szczutowskim, na terenie działek nr ewidencyjny 22/1, 22/2 z obrębu 0004 Blizno oraz na działce nr ewid. 224 obręb 0025 Szczutowo, gmina Szczutowo, powiat sierpecki, województwo mazowieckie.

**Realizacja planowanego zamierzenia inwestycyjnego wymaga spełnienia następujących warunków i szczególnych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**

1.1 Rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa RM

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

2.1. Na obszarze terenu wskazanym we wniosku ustala się:

*[Signature]*



Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na działkach nr ew. 22/1 i 22/2 z obrębu 0004 Blizno oraz na działce nr 224 z obrębu 0025 Szczutowo w gminie Szczutowo. Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego z częścią mieszkalną w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej oraz budowa dwóch pomostów na jeziorze Szczutowskim.

### **3. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności:**

#### **3.1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Działki nr ewidencyjnym 22/1 i 22/2 z obrębu 0004 Blizno w gminie Szczutowo, stanowią gospodarstwo rolne o powierzchni około 0,61 ha. Stanowią działki rolne zabudowane budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi. Inwestor przedstawił decyzję Kierownika Biura Powiatowego Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa nr 0144-2020-0043338 o wpisie do ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych. Działka nr ewiden. 224 z obrębu 0025 Szczutowo stanowi jezioro Szczutowskie we władaniu Marszałka Województwa Mazowieckiego, na której planowana jest budowa pomostów. W sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się tereny rolne z zabudową zagrodową. Położona jest nad jeziorem Szczutowskim.

#### **3.2. Ustalenia ogólne, wynikające z dokonanej analizy obszaru:**

- inwestycję należy lokalizować na działce nr ew. 22/1, 22/2 z obrębu 0004 Blizno i na działce nr 224 z obrębu 0025 Szczutowo w gminie Szczutowo,
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na załączniku graficznym w skali 1:1000, od ulicy KD,
- przybliżona wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- przybliżona wysokość zabudowy budynku gospodarczego – do ok. 8 m w kalenicy,
- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do ok. 25 m +/- 20%,
- szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego – do ok. 25 m +/- 20%,
- dach dwu lub wielospadowy,
- pomosty o wymiarach: szer. do 3 m i długości do 30 m,
- powierzchnia zabudowy terenu nie więcej niż 35%,
- powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki,
- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci,
- odprowadzanie ścieków – do istniejącej kanalizacji sanitarnej na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci,
- odprowadzanie wód opadowych – wody deszczowe z dachu i terenu utwardzonego zagospodarowane na terenie działki,
- przebudowę przyłączy infrastruktury technicznej należy uzgodnić z gestorami sieci,
- przy realizacji inwestycji należy chronić i zachowywać w maksymalnym stopniu istniejącą zieleń wysoką i niską,
- teren inwestycji po zakończeniu prac budowlanych należy uporządkować



- odpady budowlane należy wywieźć i zutylizować w sposób wymagany prawem,
- inwestycję należy projektować i realizować z uwzględnieniem zasad określonych w art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 290), a w szczególności w sposób zapewniający spełnienie wymagań z zakresu bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, ochrony dóbr kultury, ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.
- projekt winien spełniać wymogi określone w przepisach techniczno-budowlanych, a w szczególności przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2285).

### 3.3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

#### Warunki w zakresie ochrony środowiska:

Teren objęty wnioskiem jest położony na terenie prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 88), Strefa Chronionego Krajobrazu „Przyrzecze Skrwy Prawej”:

- 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,
- powierzchnia zabudowy działki nie więcej niż 35%, nie przekroczy 0,5 ha,
- powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki,

Inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający maksymalne ograniczenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm.) oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1888):

Planowane zamierzenie jest inwestycją wymienioną w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71).

#### 3.4. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 z późn. zm).

#### 3.5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

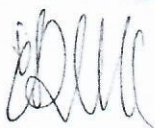
##### 3.5.1. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej inwestycji:

- teren inwestycji znajduje się w zasięgu istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

##### 3.5.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji:

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej KD.

##### 3.5.3. Uzgodnienia projektu decyzji:





Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Starostą Sierpeckim w zakresie ochrony gruntów rolnych – postanowienie nr ..... z dnia.....
- Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej, Zlewnia Wód we Włocławku – postanowienie nr ..... z dnia.....
- Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Warszawie – postanowienie nr ..... z dnia.....
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – postanowienie nr ..... z dnia.....
- Marszałkiem Województwa Mazowieckiego – postanowienie nr ..... z dnia.....

### 3.6. Ustalenia dotyczące interesów osób trzecich

Zamierzenie budowlane nie może kolidować z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i obiektami położonymi w sąsiedztwie, zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem, a w szczególności:

- a) nie można pozbawić dostępu do drogi publicznej,
- b) nie można ograniczyć możliwości korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) nie można ograniczyć dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby ponad obowiązujące normy określone przepisami prawa,

Użytkowanie obiektu budowlanego nie może skutkować uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.

### 5.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Teren inwestycji znajduje się poza obszarami objętymi powyższymi przepisami.

## **6. Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji**

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

## **5. Planowana inwestycja powinna spełniać warunki wynikające m.in. z następujących aktów prawnych:**

- a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane* (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332);
- b) rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych, oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 25, poz. 133);
- c) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1133 ze zm.);



- d) rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001 r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgodnienia dokumentacji projektowej (Dz. U. z 2001 r. Nr 38, poz. 455);
- e) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2006 r., Nr 80, poz. 563);
- f) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2285);
- g) ustawą z dnia 20.07.2017 r. *prawo wodne* (Dz.U. z 2017 r. poz. 1556) oraz w innych przepisach szczególnych właściwych w sprawie.

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

W dniu 25.08.2020 r. oraz w dniu 16.10.2020 r. i w dniu 28.10.2020 r. inwestor Pan Leszek Bednarski, zam. 05-075 Warszawa, Plac Wojska Polskiego 112/13, w imieniu którego działa pełnomocnik Pan Andrzej Oszał, 09-200 Sierpc, ul. Władysława II Wygnança 3 wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy o ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia pn.: rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego z częścią mieszkalną w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej, budowa dwóch pomostów na jeziorze Szczutowskim, na terenie działek nr ewidencyjny 22/1, 22/2 z obrębu 0004 Blizno oraz na działce nr ewid. 224 obręb 0025 Szczutowo, gmina Szczutowo, powiat sierpecki, województwo mazowieckie.

Rozpatrując sprawę organ zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 61 § 4 Kpa strony otrzymały zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia ..... 2015 r. Uwag i zastrzeżeń nie wniesiono.

Na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o przepisy odrębne, stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazano możliwość realizacji planowanego zamierzenia, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Przeprowadzona analiza wykazała dopuszczalność planowanego zamierzenia inwestycyjnego zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów Prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę, które przesądzi o możliwości jego realizacji. Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjnego jest zgodne z wymogami przepisów odrębnych oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku. Planowana inwestycja nie wywołuje kolizji urbanistycznej.

Według art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (który stosuje się również do ustalenia warunków zabudowy na podstawie art. 64 ust. 1 ww. ustawy) nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi.





Na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz spełnia wymagania Inwestora zawarte we wniosku.

Warunki niniejsze decyzji mają również na względzie ochronę interesów osób trzecich wymienionych w pkt 3.6.

Mając powyższe na uwadze ustalono warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, zgodnie z ustaleniami jak w sentencji.

### **Pouczenie**

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku, za pośrednictwem Wójta Gminy Szczutowo, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 63 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Wygąśnięcie decyzji stwierdza organ, który ja wydał.

Załączniki:

- załącznik nr 1** – mapa w skali 1:1000 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem,
- załącznik nr 2** – analiza warunków i zasad zabudowy zagospodarowania terenu oraz stanu faktycznego i prawnego terenu – część tekstowa

Otrzymują:

- 1.. P. Andrzej Oszał  
09-200 Sierpc, ul. Władysława II Wygnańca 3

*mgr inż. Elżbieta Rutkowska*  
Uprawnienia Nr 848/89  
Ministra Gospodarki Przestrzennej  
i Budownictwa do projektowania  
w planowaniu przestrzennym

Przewodniczący Rady

Zbigniew Kopicński

## Załącznik Nr 2

do decyzji o ustaleniu warunkach zabudowy dla przedsięwzięcia pn.: rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego z częścią mieszkalną w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej, budowa dwóch pomostów na jeziorze Szczutowskim, na terenie działek nr ewidencyjny 22/1, 22/2 z obrębu 0004 Blizno oraz na działce nr ewid. 224 obręb 0025 Szczutowo, gmina Szczutowo, powiat sierpecki, województwo mazowieckie.

## WYNIKI ANALIZY warunków i zasad zabudowy zagospodarowania terenu oraz stanu faktycznego i prawnego terenu

### I. Dane Ogólne

W dniu 25.08.2020 r. do Wójta Gminy Szczutowo wpłynął wniosek Pana Leszka Bednarskiego, zam. 05-075 Warszawa, Plac Wojska Polskiego 112/13 reprezentowanego przez pełnomocnika Pana Andrzeja Oszał, 09-200 Sierpc, ul. Władysława II Wygnańca 3 o ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia pn.: rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego z częścią mieszkalną w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej, budowa dwóch pomostów na jeziorze Szczutowskim, na terenie działek nr ewidencyjny 22/1, 22/2 z obrębu 0004 Blizno oraz na działce nr ewid. 224 obręb 0025 Szczutowo, gmina Szczutowo, powiat sierpecki, województwo mazowieckie.

### II. Analiza warunków i zasad zabudowy zagospodarowania terenu oraz stanu faktycznego i prawnego terenu

Działki nr ew. 22/1 i 22/2 z obrębu 0004 Blizno, stanowią grunt rolny zabudowany budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi i wchodzi w skład gospodarstwa rolnego o powierzchni ok. 0,61ha ha ( na podstawie decyzji Kierownika Biura Powiatowego Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa nr 0144-2020-0043338 o wpisie do ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych).  
Działka nr ewiden. 224 z obrębu 0025 Szczutowo stanowi teren jeziora Szczutowskiego, własność skarbu państwa we władaniu Marszałka Województwa Mazowieckiego

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293) „wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest

mgr inż. Elżbieta Rutkowska  
Uprawnienia Nr 848/89  
Ministra Gospodarki Przestrzennej  
i Budownictwa w projektowaniu  
w planowaniu przestrzennym



możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków zawartych w punktach 1-5”

- „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowa w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” - **warunek spełniony.**

Obszar poddany analizie położony jest we wsi Blizno. W sąsiedztwie znajdują się budynki zabudowy zagrodowej, tj. budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, w tym inwentarskie oraz inne budowle związane z prowadzeniem racjonalnej gospodarki rolnej.

W celu dokonania analizy zgodnie z § 3.2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wyznaczono obszar poddany analizie. Powyższy przepis stanowi – „Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy zasadniczej, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy w odległości **nie mniejszej** niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, **nie mniejszej** niż 50 metrów”.

Na wyniki analizy miała wpływ analiza sposobu zagospodarowania wszystkich nieruchomości zlokalizowanych w analizowanym obszarze.

Obszar poddany analizie, wyznaczony na załączniku graficznym 1:1000 wyników analizy położony jest we wsi Blizno i stanowi tereny rolne z zabudową zagrodową. Na działkach sąsiednich zlokalizowane są budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze.

Działka położona jest w sąsiedztwie jeziora Szcutowskiego w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyrzecze Skrwy Prawej ( Rozporządzenie Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.07. 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyrzecze Skrwy Prawej Dz.Urz.Woj. Maz. Nr 157 z dnia 11.08.2006 r.- z późn.zm.). Zgodnie z § 3.1 ww. Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego – cyt.”Na Obszarze wprowadza się następujące zakazy: pkt.8 „lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.” W związku z tym nie została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy od jeziora Urszulewskiego ponieważ inwestor jest rolnikiem.

Na jeziorze Szcutowskim zlokalizowane są pomosty służące celom rekreacyjnym. Linia zabudowy od drogi została ustalona na podstawie średniej odległości istniejących obiektów budowlanych, w tym budynków gospodarczych w analizowanym obszarze. Podstawą jest także art. 43 ust.1 obowiązującej ustawy o drogach publicznych.

Parametry budynku ustalono na podstawie i w nawiązaniu do istniejących budynków w analizowanym terenie, tj. wysokość zabudowy, szerokość elewacji frontowej.

Formę dachu ustalono na podstawie przeważającej formy w analizowanym terenie, tj. dachy dwu lub wielospadowe.

Wnioskowana inwestycja swoimi gabarytami i sposobem zagospodarowania mieści się w sposobie zagospodarowania i gabarytach analizowanego terenu o funkcji zabudowy zagrodowej.

- „teren ma dostęp do drogi publicznej – **warunek jest spełniony.**

mgr inż. Elżbieta Rutkowska  
 Uprawnienia Nr BAP.889  
 Ministra Gospodarki Przestrzennej  
 i Budownictwa w dziedzinie planowania  
 w planowaniu przestrzennym



Obsługa komunikacyjna inwestycji jest zapewniona poprzez dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej KD.

- „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” (warunek uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenie terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a investorem” – **warunek jest spełniony.**

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

- „teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1” - **warunek jest spełniony.**

Dla terenu inwestycji dot. rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego z częścią mieszkalną w zabudowie zagrodowej, rozbudowa z przebudową i nadbudową istniejącego budynku gospodarczego w zabudowie zagrodowej, budowa dwóch pomostów na jeziorze Szczutowskim, na terenie działek nr ewidencyjny 22/1, 22/2 z obrębu 0004 Blizno oraz na działce nr ewid. 224 obręb 0025 Szczutowo, gmina Szczutowo, powiat sierpecki, województwo mazowieckie nie jest wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolniczych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, określonej w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161).

- **decyzja zgodna z przepisami odrębnymi – warunek został spełniony po dokonaniu uzgodnienia** z właściwymi organami wyszczególnionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

a). ustawą z dnia 23 lipca o ochronie zabytków i opiece na zbytkami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.)

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną konserwatorską na podstawie powyższej ustawy. Zatem nie wymaga uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

b) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 ze zm.)

Teren objęty wnioskiem położony jest na terenie prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów ww. ustawy z dnia 26 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – projekt decyzji uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

c) ustawą z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 460 ze zm.)

Planowana inwestycja dostępna jest z drogi wojewódzkiej KD.

d). ustawą z dnia 20.07.2017 r. prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz. 1566)

Przestrzegania zapisów ustawy z dnia 20.07.2017 r. prawo wodne.

mgr inż. Elżbieta Rutkowska  
 Uprawnienia nr 852/89  
 Ministra Gospodarki, Przemysłu  
 i Budownictwa  
 w planowaniu przestrzennym



### III. Wyniki z przeprowadzonej analizy:

- Przeprowadzona analiza wskazała możliwość ustalenia warunków zabudowy – w formie decyzji – dla inwestycji określonej we wniosku Inwestora.
- Spełnione są warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a po dokonaniu uzgodnień projektu decyzja jest zgodny z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5).
- Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: teren zabudowy zagrodowej RM.
- inwestycję należy lokalizować na działce nr ew. 22/1, 22/2 z obrębu 0004 Blizno oraz na działce nr ewid. 224 obręb 0025 Szczutowo w gminie Szczutowo,
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na załączniku graficznym w skali 1:1000, od ulicy KD,
- przybliżona wysokość zabudowy budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- przybliżona wysokość zabudowy budynku gospodarczego – do ok. 8 m w kalenicy,
- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do ok. 25 m +/- 20%,
- szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego – do ok. 25 m +/- 20%,
- dach dwu lub wielospadowy,
- pomosty o wymiarach: szer. do 3 m i długości do 30 m,
- powierzchnia zabudowy terenu nie więcej niż 35%,
- powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki,
- zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci energetycznej na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci,
- odprowadzanie ścieków – do istniejącej kanalizacji sanitarnej na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci,
- odprowadzanie wód opadowych – wody deszczowe z dachu i terenu utwardzonego zagospodarowane na terenie działki,
- przebudowę przyłączy infrastruktury technicznej należy uzgodnić z gestorami sieci,
- przy realizacji inwestycji należy chronić i zachowywać w maksymalnym stopniu istniejącą zielenią wysoką i niską,
- teren inwestycji po zakończeniu prac budowlanych należy uporządkować
- odpady budowlane należy wywieźć i zutylizować w sposób wymagany prawem
- projekt winien spełniać wymogi określone w przepisach techniczno-budowlanych, a w szczególności przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2285);

*mgr inż. Elżbieta Rutkowska*  
Uprawnienia nr 248/89  
Ministra Gospodarki Przestrzennej  
i Budownictwa w sprawie stawiania  
w planowaniu przestrzennym

*Przewodniczący Rady*  
*Zbigniew Kopicński*