

DECYZJA nr 70/21021

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735) - po rozpatrzeniu wniosku **p. Marcina Sosińskiego zam. ul. Gustawa Sommera 87, 87-500 Rypin z dnia 22.07.2021 r.** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy **działki nr 14/11 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku letniskowego**

USTALAM

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Rodzaj inwestycji:

- *zabudowa rekreacji indywidualnej*

2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.);
- uzyskać wymagane uzgodnienia projektu budowlanego i zezwolenia, wynikające z przepisów odrębnych;

3. Warunki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego

- nieprzekraczalną linię zabudowy od strony sąsiedniej drogi gminnej wyznaczono w odległości 15 m oraz od strony linii brzegowej zbiornika wodnego na działce ewidencyjnej nr 1 wyznaczono w odległości 100 m - zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji;
- powierzchnia zabudowy – $(6,5\text{ m} - 7,5\text{ m}) \times (4,5\text{ m} - 5,5\text{ m}) =$ od 29,25 m² do 41,25 m²;
- szerokość elewacji frontowej – od 6,5 do 7,5 m;
- wysokość okapu – 3.0 m \pm 20%;
- wysokość kalenicy – 5,0 m \pm 20%;
- geometria dachu – dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 20-40°;
- powierzchnia ulegająca przekształceniu – od 29,25 m² do 41,25 m²;
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 8%;

4. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyrzecze Skrwy Prawej wyznaczonego w rozporządzeniu Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyrzecze Skrwy Prawej (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 157, poz. 6154) zmienionego Uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 2486). W związku z tym na terenie inwestycji obowiązują przepisy ochrony dla obszaru chronionego krajobrazu wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098) oraz ustalenia określone w wymienionym rozporządzeniu i uchwale;
- rodzaj inwestycji nie jest wyszczególniony w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839);

- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.);
- udział powierzchni biologicznie czynnej – ustala się min. 70% powierzchni działki;
- planowane przedsięwzięcie nie może stanowić ponadnormatywnej uciążliwości dla otoczenia z uwagi na emisję zanieczyszczeń do powietrza i hałasu oraz zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego;

5. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów art. 32 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 710 z późn. zm.);

6. Warunki dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych

- nie dotyczy;

7. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – poprzez przyłącze do gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do szczelnego zbiornika na ścieki, wywożone następnie przez specjalistyczne służby do gminnej oczyszczalni ścieków;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – bezpośrednio do gruntu na terenie działki nr 14/11, z zabezpieczeniem przed spływem wód na działki sąsiednie;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez przyłącza do sieci elektroenergetycznej;
- odpady stałe – gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach, do wywożenia przez specjalistyczne służby zorganizowanym wywozem na składowisko komunalne;
- elementy infrastruktury technicznej lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8. Warunki obsługi w zakresie komunikacji

- działka nr 14/11 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 13/2);

9. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- obiekty budowlane oraz sposób zagospodarowania działki budowlanej należy zaprojektować z uwzględnieniem prawa budowlanego oraz przepisów odrębnych, zapewniając ochronę interesów osób trzecich;
- właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny - t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.).

10. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

- nie dotyczy;

11. Ochrona obiektów budowlanych na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- nie dotyczy;

12. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczono na kopii mapy w skali 1:1000 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 22.07.2021 r. p. Marcin Sosiński zam. ul. Gustawa Sommera 87, 87-500 Rypin wystąpił do Wójta Gminy Szczutowo o wydanie decyzji o warunkach zabudowy *działki nr 14/11*

w miejscowości Słupia gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku lotniskowego

- Na podstawie informacji o działce z dnia 02.08.2021 r. stwierdzono, iż Wnioskodawca jest właścicielem działki nr 14/11 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo.
- Teren przewidywanej inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 roku, w związku z czym, wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).
- Działka nr 14/11 obejmuje grunty rolne kl. VI. W związku z tym, nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w Art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326).
- Działka nr 14/11 jest zlokalizowana w sąsiedztwie działek rekreacyjno-turystycznych, mieszkaniowych jednorodzinnych oraz lasu. W związku z tym planowana inwestycja jest zgodna z funkcją działek sąsiednich.
- Teren analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznaczono zgodnie z §3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako trzykrotną szerokość działki nr 14/11. W wyniku analizy, na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono wymagania dotyczące nowej zabudowy działki nr 14/11. Ustalono wskaźniki zabudowy są zbliżone do parametrów budynku wskazanych we wniosku, w związku z tym w ustaleniach decyzji przyjęto parametry zabudowy według wskazań Wnioskodawcy.
- Nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się zgodnie z załącznikiem graficznym,
- Działka nr 14/11 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej.
- Wobec powyższego inwestycja nie spowoduje naruszenia lokalnego ładu przestrzennego.
- Teren inwestycji jest zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przysięcze Skrzy Prawej. W związku z tym w treści decyzji uwzględniono wymóg stosowania przepisów ochrony i zakazów obowiązujących dla tego obszaru, w tym treść § 3 w ust. 1 pkt 8 ustalającego zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. W związku z tym na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji przedstawiono zasięg pasa o szerokości 100 m od zbiornika na działce nr 1 sięgający na działkę nr 14/11, ze wskazaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy dla planowanego budynku.
- Teren inwestycji nie jest zaliczony do obszarów Natura 2000 ani innych obszarów chronionych.
- Teren inwestycji znajduje się poza strefami ochrony zabytków i nie obejmuje udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- Przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
- Działka nr 14/11 posiada możliwości wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną – do wniosku dołączono kopię potwierdzenia oświadczenia Energa Operatora SA nr EOP-75MMPR-000017-2021 z dnia 15.07.2021 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej do przedmiotowej działki oraz pismo Urzędu Gminy Szczutowo nr RI.6730.63.2021.LP z dnia 02.08.2021 r. informujące o tym, że dla działki nr 14/11 zostały wydane warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej. We wniosku wskazano, iż ścieki sanitarne będą odprowadzane do szamba szczelnego.
- Na podstawie powyższego należy stwierdzić, iż planowana inwestycja spełnia wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

- Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) stwierdza się, iż istnieje możliwość lokalizacji przedmiotowej inwestycji na terenie wskazanym przez Wnioskodawcę. Spełnienie warunków określonych w Rozporządzeniu podlega badaniu podczas procedury wydawania decyzji pozwolenia na budowę lub weryfikacji zgłoszenia budowy.

- Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony postępowania pismem z dnia 02.08.2021 r. Wyznaczając strony postępowania (wykaz w aktach sprawy) organ wziął pod uwagę obszar na który planowana inwestycja będzie oddziaływać. Obszar ten został zaznaczony na mapie przez inwestora kolorem żółtym. Oddziaływanie inwestycji zamyka się w granicach nieruchomości tj. działki nr ewid. 14/11 obrębu Słupia, gm. Szczutowo. Organ ustalił, że jest ponad 20 stron postępowania. Działając na podstawie art. 49a KPA organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie, o której mowa w art. 49 § 1 tj. w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Wyżej wymieniona forma jest możliwa, jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, zawiadomienie jest w takim przypadku skuteczne wobec stron, które zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w określony sposób. W tym samym dniu organ przygotował materiały i przesłał je do urbanisty, gdyż zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741) cyt. „sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierza się osobie, o której mowa w art. 5, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.” W dniu 06.08.2021 r. wpłynął przygotowany przez urbanistę projekt decyzji. Następnie organ zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z projektem decyzji, natomiast do inwestora oprócz w/w zawiadomienia wysłał również projekt decyzji. Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został wysłany do uzgodnień z Dyrektorem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni we Włocławku, Starostą Sierpeckim, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Zarządem Dróg Powiatowym w Sierpcu. W trakcie trwania postępowania organ zawiadamiał strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy Po uzyskaniu stosownych uzgodnień organ zawiadomił strony o możliwości zapoznania się materiałem zgromadzonym w sprawie przed wydaniem decyzji. Uwag i zastrzeżeń nie wniesiono.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

U z g o d n i e n i a

Zgodnie z art. 60 ust. 1 i art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji uzgodniono z :

a) organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – Starostą Sierpeckim – 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. Starosta Sierpecki w ustawowym terminie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie.

b) organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku – 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”. Dyrektor Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w ustawowym terminie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie.

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, Oddział w Płocku - – 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

Udzielona decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Decyzja wygasa z chwilą uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia budowy przez innego wnioskodawcę, który wcześniej uzyskał prawo do terenu, pod warunkiem braku zastrzeżeń ze strony właściwego organu. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 i 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Rozpoczęcie inwestycji może nastąpić po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę lub po dokonaniu zgłoszenia budowy, pod warunkiem braku zastrzeżeń ze strony właściwego organu.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku, za pośrednictwem Wójta Gminy Szczutowo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organów administracji publicznej, który wydał decyzję. Zgodnie z § 2 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. W przypadku zrzeczenia się odwołania nie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, które zostało prawidłowo złożone jest niewzruszalne i nie można go cofnąć. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 127a i 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.)).

Opracowanie projektu decyzji:

mgr inż. Karol Sadowski

*kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty
na terytorium RP zgodnie z art. 5 ust.4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*



Wójt Gminy
mgr Andrzej Twardowski

Otrzymują :

1. M. Sosiński
2. strony postępowania /BIP UG Szczutowo/
3. a/a

Załącznik nr 2.1

do decyzji o warunkach zabudowy L.Dz. RI 6730.63.2021.LP
Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu 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 (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego *na budowie budynku letniskowego*

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- Działka nr 14/11 jest zlokalizowana w miejscowości Słupia gm. Szczutowo w sąsiedztwie terenów o funkcji rekreacyjnej, lasu oraz nielicznej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Działka nr 14/11 ma powierzchnię 0.0586 ha i obejmuje grunty rolne kl. VI.
- Działka jest niezabudowana.
- Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Analiza warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu:

Nr działki	Powierzchnia działki (ha)	Liczba kondygnacji/wysokość (m)	Szerokość elewacji frontowych/wysokość okapu (m)	Kształt dachów	Nachylenie połaci dachowych	Powierzchnia zabudowy działki (m ²)	Powierzchnia zabudowy/powierzchnia działki (%)
14/16	0.0600	2/6.5-7.0	6.8/4.0-5.0	dwuspadowy	ok. 33-40°	57.0	9,5
14/15	0.0600	1//4.5-5.0	6.0/3.0-3.5	dwuspadowy	ok. 25-35°	23.0	3,8
14/14	0,0560	1//4.0-4,5	4,3/2.5-3.0	dwuspadowy	ok. 20-35°	32,0	5,7
14/12	0,0825	1//4.5-5.0	9,4/3.0-3.5	dwuspadowy	ok. 25-35°	50,0	6,1
14/8	0,0735	1//4.0-4,5	6,4/2.5-3.0	wielospadowy	ok. 25-35°	29,0	3,9
14/7	0,0600	1/4.5-5,5	8,1/3.0-3,5	dwuspadowy	ok. 20-30°	54,0	9,0
5/3	0,1000	1//4.5-5.0	6,2/3.0-3,5	dwuspadowy	ok 25-35°	37,0	3,7
		1-2//5.21	6,7/3.1	dwuspadowy/ wielospadowy	ok. 20-40°	ok. 40	6,0

- Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z §3 ust.2 wymienionego powyżej rozporządzenia, jako trzykrotną szerokość działki nr 14/11 tj. 3 x ok. 21.m = 63 m.
- Wnioskodawca planuje budowę budynku letniskowego o powierzchni zabudowy 6,84 x 4,80 m = 32,83 m². Powierzchnia zabudowy planowanego budynku jest mniejsza od średniej powierzchni zabudowy w sąsiedztwie – ok. 40 m², ale większa od najmniejszej. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyniesie do 8% co jest zbliżone do średniego wskaźnika w sąsiedztwie - 6%. Planowana wysokość kalenicy 4,96 m jest zbliżona do średnich wskaźników w sąsiedztwie 5.21 m. Planowana szerokość elewacji frontowej 6,84 jest zbliżona do średniej w sąsiedztwie. Planowany dach dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 30° odpowiada dachom sąsiednich budynków.
- Działka nr 14/11 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej.
- Działka nr 14/11 posiada możliwość wyposażenia inwestycji w niezbędną infrastrukturę techniczną – przyłączy wodociągowe i przyłączy energetyczne – do wniosku dołączono kopie pism gestorów sieci energetycznej i wodociągowej. Wnioskodawca zamierza budowę szamba.
- Inwestycja jest zgodna z funkcją rekreacyjną na działkach sąsiednich.

Analiza zgodności z przepisami odrębnymi

Zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, takimi jak:

RI.6730.63.2021.LP

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098) – inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przrzecze Skrwy Prawej wyznaczonego w rozporządzeniu Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przrzecze Skrwy Prawej (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 157, poz. 6154) zmienionego Uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 2486) – inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) – nie narusza przepisów ochrony środowiska;
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) – nie wymaga decyzji środowiskowej;
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.) – nie jest zagrożone powodzią;
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 710 z późn. zm.) – inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 888) – nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 716 z późn. zm.) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy.

Jak wykazano w powyższej analizie, wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym możliwe jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Graficzne przedstawienie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania uwzględniono na **załączniku nr 2.2.**

mgr inż. Karol Sadowski

*kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty
na terytorium RP zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

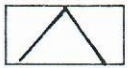
Wójt Gminy

mgr Andrzej Twardowski

MAPA ZASADNICZA

Skala 1: 1000

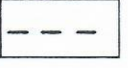
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SIERPECKI
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1427.20.12.77
Data wykonania kopii	28.04.2021 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Dariusz Tomaszewski</i> ZUP STAROSTY INSPEKTOR



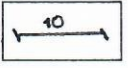
Linie rozgraniczające teren inwestycji



Droga Gminna



Granica analizy



Wymiary



Część działki znajdująca się w odległości 100 m od zbiornika wodnego na działce ewidencyjnej nr 1

mgr inż. Karol Sadowski

Posiadający kwalifikacje i doświadczenia w wykonywaniu zawodu urzędnika w terenie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

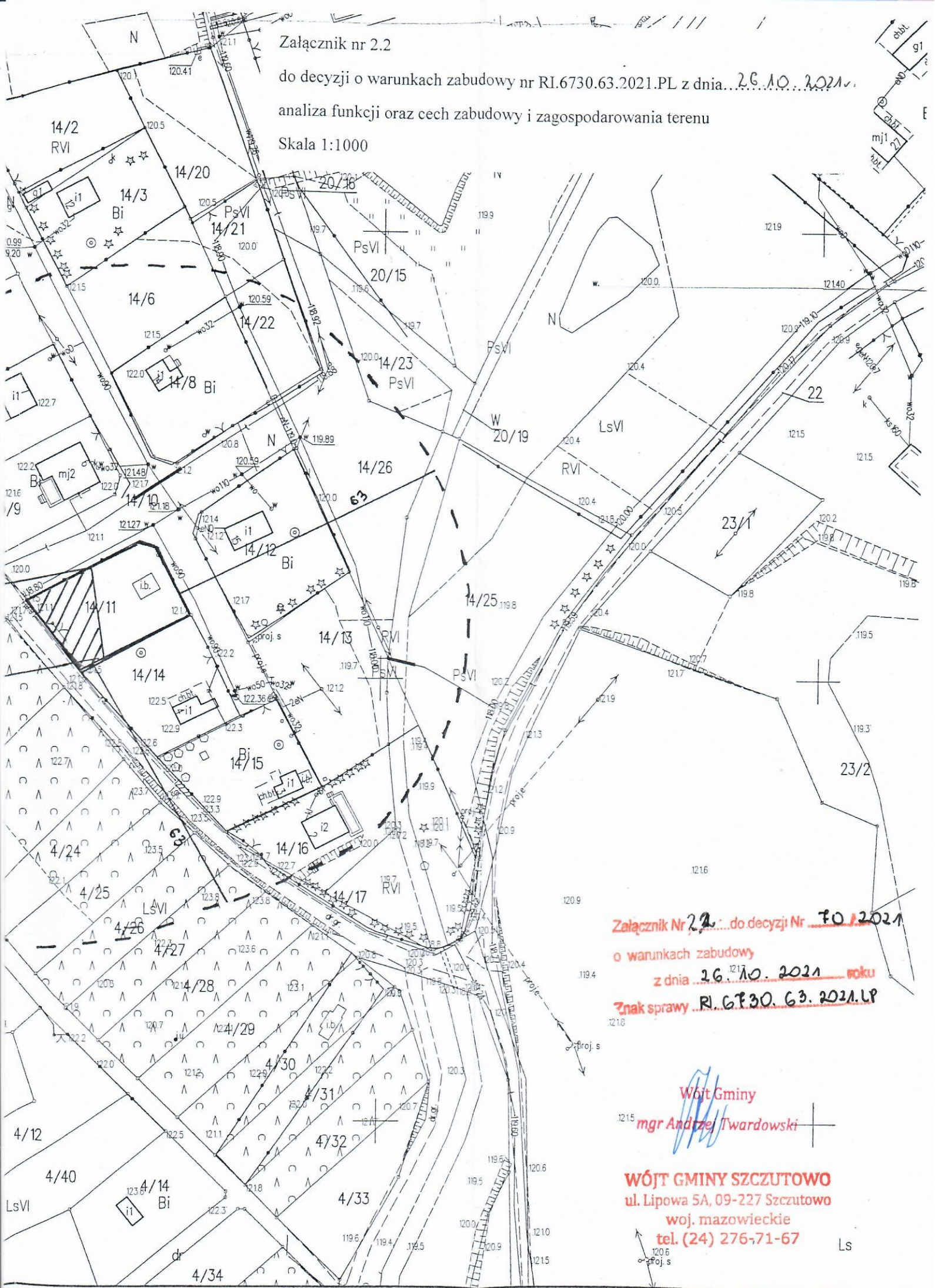


Załącznik nr 2.2

do decyzji o warunkach zabudowy nr RI.6730.63.2021.PL z dnia 26.10.2021r.

analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Skala 1:1000



Załącznik Nr 2.2 do decyzji Nr 70/2021
o warunkach zabudowy
z dnia 26.10.2021 roku
Znak sprawy RI.6730.63.2021.PL

Wójt Gminy
mgr Andrzej Twardowski

WÓJT GMINY SZCZUTOWO
ul. Lipowa 5A, 09-227 Szczutowo
woj. mazowieckie
tel. (24) 276-71-67

Ls