

RI.6730.26.2022.LP

Zawiadomienie

Na podstawie art. 10 w związku z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego /Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn.zm./

Wójt Gminy Szczutowo zawiadamia,

iż na wniosek inwestora, został sporządzony projekt decyzji odmawiający ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ewid. 4/31 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku letniskowego i budynku gospodarczego – legalizacja samowoli budowlanej.

Z w/w projektem decyzji można zapoznać się lub wnieść do niego ewentualne uwagi w siedzibie Urzędu Gminy w Szczutowie, ul. Lipowa 5a pokój nr 11 w godzinach pracy Urzędu, tj 7.00 – 15.00, natomiast w poniedziałek w godz. 7.30-15.30 w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Po upływie wyżej wskazanego 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 2022 r. poz. 503) zostanie przesłany do uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi.

Z up. WÓJTA
Lidia Pilarska
mgr Lidia Pilarska
Inspektor ds. gospodarki komunalnej
i przestrzennej

Otrzymują :

1. strony postępowania /BIP UG Szczutowo/
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

2.2.410110
11.05.2022
[Signature]

L.Dz. RI 6730.26.2022.PL

**PROJEKT
DECYZJA
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) - po rozpatrzeniu wniosku **pp. Janiny i Czesława Sosińskich zam. ul. ~~Wojciecha~~ 87-500 Rypin z dnia 30.03.2022 r.** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy **działki nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku letniskowego i budynku gospodarczego - legalizacja samowoli budowlanej.**

Urząd Gminy w Szczutowie
Kancelaria ogólna
Szczutowo

dnia **00.05.2022**

numer sprawy *2681*

liczba załączników

z dnia 27 marca 2003 r.

R1
Kam
10.05.2022

**ODMAWIAM
ustalenia warunków zabudowy**

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku letniskowego i budynku gospodarczego - legalizacja samowoli budowlanej na działce nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo.

UZASADNIENIE

W dniu 30.03.2022 r. pp. Janina i Czesław Sosińscy zam. ul. ~~Wojciecha~~ 87-500 Rypin wystąpili do Wójta Gminy Szczutowo z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku letniskowego i budynku gospodarczego - legalizacja samowoli budowlanej na działce nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo. Wniosek został uzupełniony w dniu 19.04.2022 r. (wpływ do tut. Urzędu 22.04.2022 r.)

Ustalenie warunków zabudowy w niniejszej sprawie ma charakter szczególny, ponieważ dotyczy legalizacji samowoli budowlanej. „Możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji realizowanej lub zrealizowanej w sytuacji, gdy decyzja o warunkach zabudowy jest konieczna, aby przedłożyć ją w postępowaniu przed organem nadzoru budowlanego, mającym na celu legalizację wykonanych robót budowlanych” (wyrok NSA z dnia z dnia 30 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 2729/15). „Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji już zrealizowanej jest możliwe, gdy decyzja ta jest niezbędna dla legalizacji samowoli budowlanej, wynikającej z art. 48 ust. 2 p.b. w ramach postępowania legalizacyjnego” (wyrok WSA w Poznaniu z dnia wyrok z dnia 4 lipca 2019 , sygn. akt IV SA/Po 317/19).

Do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dołączono: kopię mapy zasadniczej w skali 1:1000, kopię mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonym obszarem oddziaływania inwestycji na środowisko (kolor żółty) oraz zaznaczonym terenem objętym wnioskiem (kolor różowy), wydruk z elektronicznej księgi wieczystej nr PL1E/00008203/3 z dnia 18.04.2022 r., kopie postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sierpcu nr PINB.5160.12.2021 z dnia 03.01.2022 r. nakładające na inwestorów obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych, kopie postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sierpcu nr PINB.5160.11.2021 z dnia 03.01.2022 r. nakładające na inwestorów obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych, kopię oświadczenia Energa Operatora SA nr EOP-75MMPR-000148-2022 z dnia 21.03.2022 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej do przedmiotowej działki, informacje z urzędu Gminy Szczutowo nr RI.6730.26.2022.LP z dnia 27.04.2022 r. o braku możliwości przyłączenia działki nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo do sieci wodociągowej, oświadczenie Pani Agnieszki Kowalskiej właścicielki działek 4/27, 4/28, 4/29, 4/30 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo w sprawie wyrażenia zgody na korzystanie z ujęcia wody zlokalizowanego na jej działkach Państwu Sosińskim w sposób ciągły i nieograniczony. We wniosku określono parametry legalizowanej inwestycji, zapotrzebowanie na wodę - 0,2 m³/d, zapotrzebowanie na energię elektryczną - 5 kWh/d, sposób

usuwania odpadów – Wnioskodawcy zamierzają gromadzić odpady w szczelnych pojemnikach 120 l, które będą wywożone przez specjalistyczne służby zorganizowanym wywozem na składowisko komunalne zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz sposób odprowadzania ścieków w ilości 0,1 m³/d - na działce ma zostać posadowiona przenośna toaleta typu TOI-TOI, która ma być opróżniana w miarę potrzeb przez profesjonalną firmę.

Na podstawie informacji o działce z dnia 27.04.2021 r. stwierdzono, iż działka nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo stanowi własność Wnioskodawców. Na podstawie informacji o działce z dnia 27.04.2021 r. stwierdzono, iż działka nr 4/6 (droga wewnętrzna) w miejscowości Słupia gm. Szczutowo stanowi współwłasność Pana Czesława Sosińskiego.

Teren wymienionej działki nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503).

Zgodnie z art. 61. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839) w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy. W ustalaniu wymagań dotyczących nowej zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588).

Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), jako trzykrotną szerokość

frontu terenu określoną we wniosku 3 x ok. 9,5 m = 28,5 m z poszerzeniem do 50 m. W obszarze analizy znajdują się trzy zabudowane działki z zabudową rekreacji indywidualnej.

W wyniku przeprowadzonej analizy w odniesieniu do wymienionych warunków stwierdzono iż:

Warunek 1 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy – **spełniony**

Teren przedmiotowej działki i najbliższego otoczenia objęto analizą funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Stwierdzono, iż w otoczeniu działki nr 4/31, znajdują się tylko trzy zabudowane działki z zabudową rekreacji indywidualnej. Funkcje budynku letniskowego i budynku gospodarczego nie kolidują z istniejącym sąsiedztwem. Parametry legalizowanego budynku gospodarczego są mniejsze od wskaźników średnich, jednak w wyniku analizy stwierdzono, iż przy zachowaniu spójności kolorystycznej z zabudową sąsiednią inwestycja nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie. Pozostałe parametry legalizowanej zabudowy uznano za zbliżone do parametrów zabudowy sąsiedniej, w związku z tym przyjęto, iż inwestycja nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie.

Warunek 2 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy – **spełniony**

Działka nr 4/31 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (działki nr 13/2) poprzez drogę wewnętrzną (działkę 4/6), której współwłaścicielem jest Pan Czesław Sosiński.

Warunek 3 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy – **nie spełniony,**

Na podstawie informacji z Urzędu Gminy Szczutowo nr RI.6730.26.2022.LP z dnia 27.04.2022 r. stwierdzono, że nie ma możliwości przyłączenia działki nr 4/31 do sieci wodociągowej. Wnioskodawcy w uzupełnieniu wniosku z dnia 19.04.2022 r. (wpływ do tut. Urzędu 22.04.2022 r.) określili, iż woda do nieruchomości dostarczana będzie ze źródła wody znajdującego się na nieruchomości sąsiedniej. Wnioskodawcy przedłożyli oświadczenie Właścicielki działek 4/27, 4/28, 4/29, 4/30 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo w sprawie wyrażenia zgody na korzystanie z ujęcia wody zlokalizowanego na Jej działkach w sposób ciągły i nieograniczony. Przedłożone oświadczenie w sprawie wyrażenia zgody na korzystanie z ujęcia wody znajdującego się na działkach sąsiednich jest niewystarczające, aby można było stwierdzić, iż nieruchomość posiada dostęp do wody, ponieważ nie posiada formy aktu notarialnego. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego istnieje szansa ubiegania się o ustanowienie służebności o treści służebności drogi koniecznej na czerpanie wody lub przeprowadzenia wodociągu, ale też innych mediów jak np. gaz. W postanowieniu z dnia 25 lutego 2016 roku w sprawie o sygnaturze akt III CSK 108/15 okoliczność, iż przepisy Kodeksu cywilnego nie regulują wyrażnie służebności czerpania wody i przeprowadzenia wodociągu, nie oznacza, że ustanowienie takiej służebności nie jest dopuszczalne. Nie ulega bowiem wątpliwości, że taka służebność spełnia cechy służebności gruntowej (Legalis nr 1460687). Zatem w przypadku braku dostępu do tego rodzaju mediów i braku możliwości uregulowania dostępu do nich w ramach umowy, istnieje możliwość wnioskowania o ustanowienie go na drodze sądowej, w ramach tzw. służebności przymusowej. **Jednak jeśli stosunki sąsiedzkie są na dobrej stopie i istnieje możliwość umownego ustanowienia służebności, to należy mieć na uwadze fakt, że oświadczenie właściciela nieruchomości obciążonej musi być złożone w formie aktu notarialnego.**

Brak sieci kanalizacyjnej w miejscowości Słupia uniemożliwia przyłączenie działki 4/31 do sieci kanalizacyjnej, na działce nie znajduje się również zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych. Wnioskodawcy planują posadowienie na nieruchomości przenośnej toalety typu TOI TOI, która ma być opróżniana przez profesjonalną firmę w miarę potrzeb. Jest to rozwiązanie niewystarczające dla legalizowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z art. 5 ust.1 pkt 2. ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j Dz.U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.) do obowiązków właściciela nieruchomości należy przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.

Do wniosku dołączono kopię oświadczenia Energa Operatora SA nr EOP-75MMPR-000148-2022 z dnia 21.03.2022 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej do przedmiotowej działki.

Warunek 4 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy – **nie spełniony**,

Działka nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo o powierzchni 0,0513 ha obejmuje las LsVI. Działka nr 4/31 nie jest objęta zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 1326 z późn. zm.) gruntami leśnymi w rozumieniu tej ustawy są grunty określone jako, las w przepisach o lasach, zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej i pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych. Zgodnie z art. 7 tej ustawy przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie można takiej zmiany przeprowadzić w decyzji o warunkach zabudowy). Przy czym zmiana przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wymaga zgody Ministra właściwego ds. Środowiska, a pozostałych gruntów leśnych wymaga zgody Marszałka Województwa. Przez zmianę przeznaczenia rozumie się ustalenie innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych. Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 4/31 obręb Słupia, gmina Szczutowo nie jest możliwe trwałe wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej pod legalizowaną inwestycje.

Warunek 5 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – **niespełniony**

Decyzja jest niezgodna z przepisami odrębnymi, tj. inwestycja narusza przepisy ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 888 z późn. zm.) oraz narusza przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.)

Warunek 6 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – **spełniony**

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, a także strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Mając na uwadze, iż warunki zabudowy, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mogą być ustalone wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich sześciu warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec niespełnionego warunku nr 3, nr 4 i nr 5, nie jest możliwe wydanie żądanej decyzji.

Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 61 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem Nr z dnia r., umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.

W trakcie wszczęcia postępowania nie wpłynęły wnioski ani uwagi ze strony właścicieli pobliskich działek.

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 :

- Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Łodzi – postanowienie Nr z dnia
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, Oddział w Płocku - postanowienie Nr z dnia

P O U C Z E N I E

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

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 organu 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. 735 z późn. zm.)).

.....
W ó j t G m i n y S z c z u t o w o

Opracowanie projektu decyzji:

mgr inż.  Karol Sadowski

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

Otrzymują:

1. Wnioskodawcy
2. Strony postępowania
3. a/a

Do wiadomości:

Zainteresowani wg rozdzielnika

Załącznik nr 2.1
do decyzji o warunkach zabudowy L.Dz. RI 6730.26.2022.LP
Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 wyżej wymienionej ustawy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego **budowie budynku letniskowego i budynku gospodarczego - legalizacja samowoli budowlanej**.

W ustalaniu wymagań dotyczących nowej zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, uwzględniono przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588).

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- Działka nr 4/31 jest zlokalizowana w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo w sąsiedztwie lasu oraz zabudowy rekreacji indywidualnej.
- Działka nr 4/31 ma powierzchnię 0,0513 ha obejmując las LsVI.
- Na działce znajdują się dwa budynki: budynek letniskowy i budynek gospodarczy, które zostały wykonane bez wymaganego prawem zgłoszenia. Odnośnie tych budynków toczy się postępowanie legalizacyjne.
- 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 górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki (m)	Kształt dachów	Nachylenie połaci dachowych	Powierzchnia zabudowy działki (m ²)	Powierzchnia zabudowy/powierzchnia działki (%)
4/14	0,0647	1/4,0	3,1/4,0	dwuspadowy	ok. 20-30 ⁰	18,0	2,8
14/16	0,0600	2/7,0	6,7/7,0	dwuspadowy	ok. 40-45 ⁰	57,0	9,5
14/15	0,0600	1/ 3,0	4,3//3,0	wielospadowy	ok. 20-25 ⁰	23,0	3,8
wskaźniki		1-2/4,6	4,7/4,6	dwuspadowy/ wielospadowy	ok. 20-45 ⁰	ok. 32,0	5,4

- Inwestycja dotyczy zabudowy rekreacji indywidualnej.
- Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), jako trzykrotną szerokość frontu terenu określoną we wniosku 3 x ok. 9,5 m = 28,5 m z poszerzeniem do 50 m. W obszarze analizy znajdują się trzy zabudowane działki z zabudową rekreacji indywidualnej.
- Wnioskodawcy zamierzają zalegalizować budowę budynku letniskowego o powierzchni zabudowy 4,75 m x 6,70 m = 31,82 m² oraz budowę budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy 4,05 m x 3,60 m = 14,58 m², łącznie powierzchnia zabudowy legalizowanych budynków wynosi 31,82 m²+14,58 m² = 46,4 m². Jest to powierzchnia zabudowy większa od średniej ok. 32 m², jednak mniejsza od największej w obszarze analizy 57,0 m². Da to wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki ok. 9%, tj. większy do średniego w obszarze analizy wynoszącego 5,4%, ale nie przekraczający najwyższego tj. 9,5%. Szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego 4,75 m

odpowiadają wskaźnikom średnim, szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego 3,6 m jest mniejsza od wskaźnika średniego, jednak większa od najmniejszej w obszarze analizy 3,1 m. Wysokość kalenicy budynku letniskowego 4,6 m oraz wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki 4,6 m odpowiada wskaźnikom średnim. Wysokość kalenicy budynku gospodarczego 1,9 m oraz wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki 1,9 m jest mniejsza od wskaźnika średniego. Budynek letniskowy posiada dach dwuspadowy nachyleniu połaci pod kątem 45⁰ co odpowiada dachom w sąsiedztwie, natomiast budynek gospodarczy posiada dach jednospadowy nachyleniu połaci pod kątem 10-15⁰. Pomimo, że nie wszystkie parametry legalizowanego budynku gospodarczego są zbliżone do wskaźników średnich na podstawie analizy sąsiedztwa stwierdzono, iż legalizowany budynek gospodarczy przy zachowaniu spójności kolorystycznej z sąsiednią zabudową, nie będzie powodował negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie.

- Działka nr 4/31 ma zapewniony pośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej – działki nr 13/2 poprzez drogę wewnętrzną (działkę 4/6), której współwłaścicielem jest Pan Czesław Sosiński.
- Działka nr 4/31 nie ma możliwość wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną – brak możliwości przyłączenia nieruchomości do gminnej sieci wodociągowej, dostarczone przez Wnioskodawców oświadczenie Właścicielki działek 4/27, 4/28, 4/29, 4/30 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo w sprawie wyrażenia zgody na korzystanie z ujęcia wody zlokalizowanego na Jej działkach w sposób ciągły i nieograniczony nie posiada formy aktu notarialnego, jest niewystarczające aby można było stwierdzić, iż nieruchomość posiada dostęp do wody. Brak możliwości przyłączenia nieruchomości do gminnej sieci kanalizacyjnej, na działce nie znajduje się zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych. Wnioskodawcy zamierzają zlokalizować na nieruchomości przenośną toaletę typu TOI TOI, która ma być opróżniana przez profesjonalną firmę w miarę potrzeb. Jest to rozwiązanie niewystarczające dla legalizowanego zamierzenia budowlanego. Nieruchomość posiada możliwość przyłączenia do sieci energetycznej – do wniosku dołączono oświadczenie zarządcy sieci.
- Działka nr 4/31 nie znajduje się w obszarze strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, a także strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Analiza zgodności z przepisami odrębnymi:

Zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, takimi jak:

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916) – 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) – inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 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. 2373 z późn. zm.) – nie wymaga decyzji środowiskowej;
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 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 z późn. zm.) - inwestycja narusza przepisy ustawy, co wykazano powyżej;
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840) – 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 2022 r. poz. 699) - 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 z późn. zm.) – inwestycja narusza przepisy ustawy, co wykazano powyżej;
- 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, nie są spełnione łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. nie jest spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3, art. 61 ust. 1 pkt 4 oraz art. 61 ust. 1 pkt 5. Mając na uwadze, iż warunki zabudowy, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mogą być ustalone wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich sześciu warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy, nie jest możliwe ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji.

mgr inż. Karol Sadowski

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

MAPA ZASADNICZA

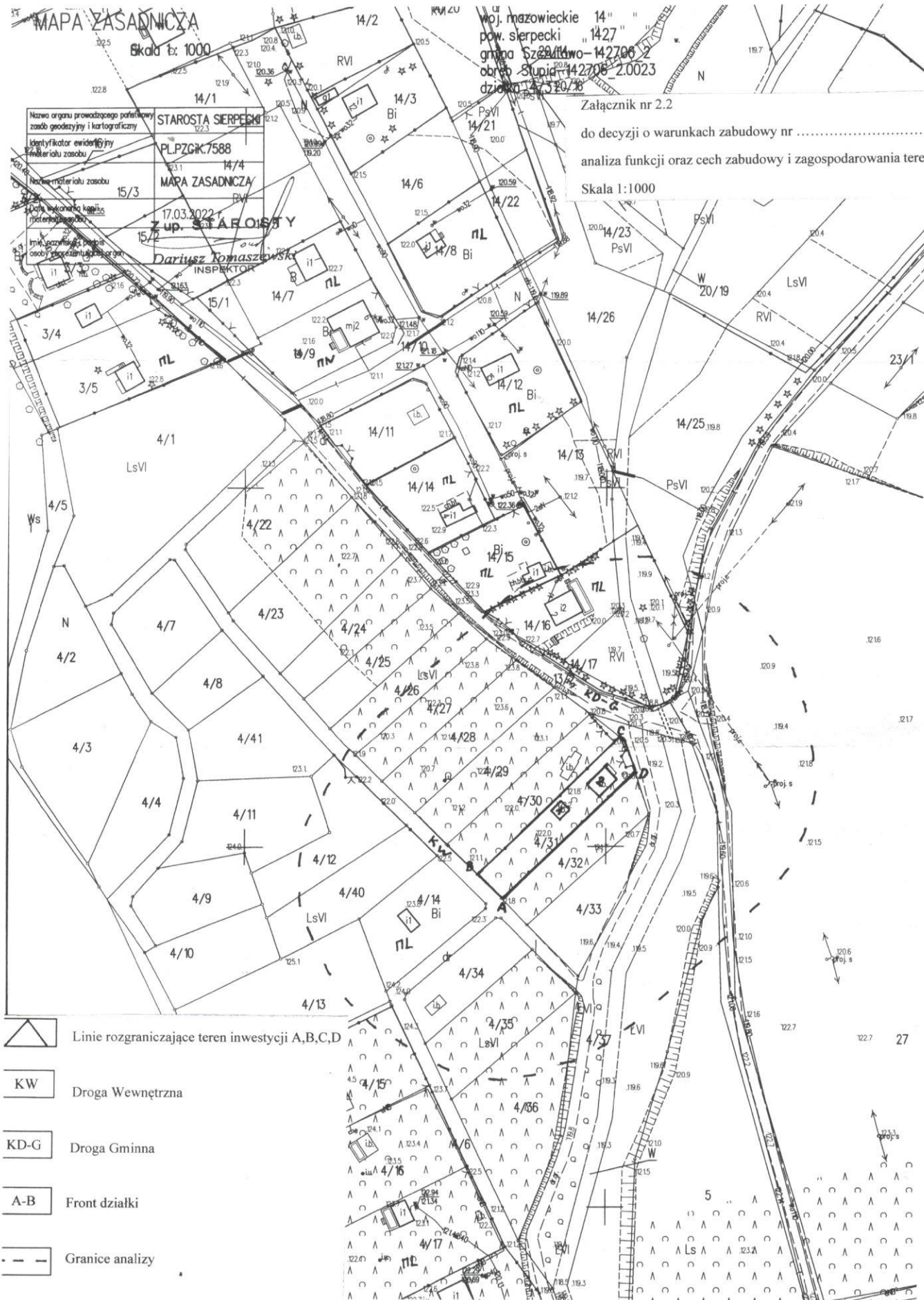
Skala 1:1000






woj. mazowieckie 14 " " " "
pow. sierpecki 1427 " " " "
gmina Szaradowo-142706 2
obręb Stupień-142706-2.0023
działka 14/320/18

Załącznik nr 2.2

do decyzji o warunkach zabudowy nr
analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
Skala 1:1000

Nazwa organu prowadzącego postępowanie
zobowiązuje i kartograficzny
IDENTYFIKATOR EVIDENCYJNY
materiału zasobu
PLPZGK.7588
14/4
MAPA ZASADNICZA
17.03.2022
Z up. STAFFOISY
Dariusz Tomaszewski
INSPEKTOR



-  Linie rozgraniczające teren inwestycji A,B,C,D
-  Droga Wewnętrzna
-  Droga Gminna
-  Front działki
-  Granice analizy