

DECYZJA nr 13/2023

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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 503z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2000) - po rozpatrzeniu wniosku **pp. Bogumiły i Tadeusza Olszewskich zam. Pruszków (Pełnomocnik: p. Jan Nowakowski, zam. Sierpe) z dnia 18.11.2022 r.** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy **działki nr 82/13 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zmianie sposobu użytkowania budynku letniskowego na budynek mieszkalny jednorodzinny, po uzupełnieniu wniosku w dniu 21.12.2022 r. (wpływ do tut. Urzędu 27.12.2022 r.)**

USTALAM

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Rodzaj inwestycji:

- *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna*

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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225);
- uzyskać wymagane uzgodnienia projektu budowlanego i zezwolenia wynikające z przepisów odrębnych;

3. Warunki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego

- linia zabudowy – bez zmian;
- powierzchnia zabudowy budynku letniskowego objętego zmianą sposobu użytkowania – 132,0 m²- bez zmian;
- szerokość elewacji frontowej – 10,60 m - bez zmian;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 3,50 m - bez zmian;
- liczba kondygnacji naziemnych – 1 - bez zmian;
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – 7,0 m - bez zmian;
- geometria dachu – jedno i dwuspadowy - bez zmian;
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 22% - bez zmian;

4. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przysięcze Skrzy Prawej wyznaczonego w rozporządzeniu Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przysięcze Skrzy 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 2022 r. poz. 916 z późn. zm.) oraz ustalenia określone w wymienionym rozporządzeniu i uchwale;
- rodzaj inwestycji nie jest wyszczególniony w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.);

- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.));
- realizacja zamierzenia nie wymaga naruszenia naturalnych siedlisk przyrodniczych, ich przekształcenia, usunięcia drzew i krzewów oraz zajęcia siedlisk wrażliwych będących potencjalnym miejscem występowania gatunków chronionych;
- 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 840);

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;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – bezpośrednio do gruntu na terenie działki nr 82/13 z zabezpieczeniem przed spływem wód na działki sąsiednie;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w ciepło – według indywidualnego rozwiązania w oparciu o paliwa bezemisyjne lub niskoemisyjne;
- 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 82/13 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej działki nr 85/2;

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 zakłócałyby 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 - Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 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 1:500 stanowiącej załącznik

graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 18.11.2022 r. pp. **Bogumiła i Tadeusz Olszewscy zam. Pruszków (Pełnomocnik: p. Jan Nowakowski, zam. Sierpc)** wystąpili do Wójta Gminy Szczutowo o wydanie decyzji o warunkach zabudowy *działki nr 82/13 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zmianie sposobu użytkowania budynku letniskowego na budynek mieszkalny jednorodzinny.*

Na podstawie informacji o działce z dnia 10.01.2023 r. stwierdzono, iż Wnioskodawcy są współwłaścicielami działki nr 82/13 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 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).
- Działka nr 82/13 obejmuje tereny oznaczone w ewidencji gruntów symbolem B – tereny mieszkaniowe. W związku z tym nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409).
- Teren przedmiotowej działki i najbliższego otoczenia objęto analizą funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Teren analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), jako trzykrotną szerokość frontu terenu określoną we wniosku. Stwierdzono, iż planowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodna z funkcją mieszkaniową jednorodzinną działek sąsiednich.
- Linia zabudowy od strony sąsiedniej drogi pozostaje bez zmian.
- Działka nr 82/13 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej.
- Wobec powyższego inwestycja nie spowoduje naruszenia lokalnego ładu przestrzennego.
- Teren inwestycji jest zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyrzecze Skrzy Prawej. W związku z tym w treści decyzji uwzględniono wymóg stosowania przepisów ochrony i zakazów obowiązujących dla tego obszaru.
- 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 górnictwami, poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
- Działka nr 82/13 jest wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną – do wniosku dołączono kopię faktury na sprzedaż energii elektrycznej oraz aneks do umowy zawartej z gminą Szczutowo z dnia 18.07.2006 r. na dostawę wody do przedmiotowej nieruchomości. We wniosku wskazano, iż ścieki sanitarne są odprowadzane do bezodpływowego szczelnego zbiornika na ścieki.
- Planowane 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 000), 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.
- 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) 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 pismem z dnia 11.01.2023 r., umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy. 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 pomarańczowym. Oddziaływanie inwestycji zamyka się w granicach nieruchomości tj. działki nr ewid. 82/13 obręb Słupia gm. Szczutowo. 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 2022 r. poz.503) 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 20.01.2023 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. W dniu 02.02.2023 r. pełnomocnik inwestora wystąpił o zmianę projektu decyzji. Urbanista przychylając się do prośby pełnomocnika przygotował nowy projekt decyzji, który został przesłany do pełnomocnika. Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został wysłany do uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W trakcie trwania postępowania organ zawiadamiał strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy i wszystkich podejmowanych przez niego czynnościach przez zamieszczanie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Szczutowie, gdyż zgodnie z 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. Po uzyskaniu stosownych uzgodnień organ zawiadomił strony o możliwości zapoznania się materiałem zgromadzonym w sprawie przed wydaniem decyzji. Uwag i zastrzeżeń nie wniesiono.
 - 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 :

- z 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”. Zgodnie z art. 60 ust. 1a

ustawy PZP do decyzji o warunkach zabudowy stosuje się art. 53 ust. 5b i 5c. Artykuł 5c. „Niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.”- w odniesieniu do obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody

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 Wójty 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000)).

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. Jan Nowakowski /pełnomocnik/
2. strony postępowania zgodnie z art. 49a KPA w związku z art. 49 § 1
 - Teresa Kraszewska
 - Barbara Meller
 - Ewa Meller
 - Robert Meller
 - Michał Feltynowski
 - Katarzyna Feltynowska
 - Zygfryd Juda
 - Beata Nowakowska-Kreft
 - Joanna Pawłowska
 - Anna Wiesiołek
 - Marianna Wiesiołek
 - Anna Falkiewicz
 - Krzysztof Falkiewicz
 - Bożena Tyburska
 - Krzysztof Tyburski
 - Zuzanna Haber
 - Hanna Maciejak
 - Jarosław Maciejak
 - Agnieszka Pawłowska
 - Kazimiera Wielgus
 - Urszula Zajączkowska
 - Jolanta Lamparska
 - Marek Lamparski

Wójt Gminy
mgr Andrzej Twardowski

- Monika Linkowska
- Jakub Linkowski
- Helena Rytel
- Wacław Rytel
- Gmina Szczutowo – a/a

Załącznik nr 2.1

do decyzji o warunkach zabudowy RI 6730.73.2022.LP Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) 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 na *zmianie sposobu użytkowania budynku letniskowego na budynek mieszkalny jednorodzinny*.

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 z późn. zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- Działka nr 82/13 jest zlokalizowana w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo w sąsiedztwie, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej i lasu.
- Działka nr 82/13 ma powierzchnię 0,0622 ha i obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej B.
- Działka jest zabudowana budynkiem letniskowym objętym zmianą sposobu użytkowania.
- Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

- Inwestycja dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), jako trzykrotną szerokość frontu terenu określoną we wniosku $3 \times \text{ok. } 24,0 \text{ m} = 72,0 \text{ m}$. W obszarze analizy znajdują się działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz zabudową rekreacji indywidualnej.
- Wnioskodawcy planują zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku letniskowego na budynek mieszkalny jednorodzinny. Parametry istniejącego budynku po planowanej przez Wnioskodawców zmianie sposobu użytkowania nie ulegną zmianie. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie ulegnie zmianie. Zmieni się jedynie funkcja budynku, która będzie zgodna z funkcją mieszkaniową jednorodziną budynków na działkach sąsiednich znajdujących się w obszarze analizy.
- Działka nr 82/13 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej.
- Działka nr 82/13 jest wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną - do wniosku dołączono kopie potwierdzających to dokumentów.
- Działka nr 82/13 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 z późn. zm.) – 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) – nie wymaga decyzji środowiskowej;
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.) – nie jest zagrożone powodzią;
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 r. poz. 840) – inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2022 r. poz. 2519) – nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 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

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

Wójt Gminy
mgr Andrzej Twardowski

Załącznik nr 2.2

do decyzji o warunkach zabudowy nr **81.6130.13.2022.0P.....** z dnia **18.05.2022**

analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Skala 1:500

WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ŚRODOWISKA
ul. Lipowa 5A, 09-227 Szczutkowo
woj. mazowieckie
tel. (24) 276-71-67

Województwo
mgr Andrzej Wawrowski







województwo 14
pow. sierpecki 1427
gmina Szczutkowo 2442706.2
obsz. Słupiec 44706.2-9023
działka 82/13

MAPA ZASADNICZA

85/5
Skala 1:500

Nazwa organu prowadzącego postępowanie	STAROSTA SIERPECKI
Zasady procedury i kategorie czynności	PL/PZC/7588
Identyfikator ewidencyjny	MAPA ZASADNICZA
numer tabeli zasobu	30.12.2022 r.
Nazwa nadawcy zasobu	Z up. STAROSTA
Data wykonania kopii	Dariusz Gamański
numer tabeli zasobu	INSPEKTOR
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	



-  Linie rozgraniczające teren inwestycji A, B, C, D
-  KD-G Droga Gminna
-  KW Droga Wewnętrzna
-  MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
-  ML Zabudowa rekreacji indywidualnej
-  --- Granice analizy

mgr inż. Karol Sadowski
Pozostały kwalifikacje do nr 8047 z zawodu
urazaję od 1990 r. w tym z ar. 5 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

MAPA ZASADNICZA
85/5

Skala 1:500

Nazwa organu prowadzącego, adres i adres siedziby gminy	STAROSTA SIERPECKI
Identyfikator ewidencyjny	PLPZGK.7588
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii	30.12.2022 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY <i>Dariusz Tamkiewicz</i> INSPEKTOR

województwo mazowieckie 14
powiat sierpecki 1427
gmina Szczytowo-Kolonia 142706.2
dobreń Słupia 142706.2-9023
działka 82/13

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE
ul. Lipowa 5A, 09-227 Szczytowo-Kolonia
woj. mazowieckie
tel. (24) 276-71-67

Województwo Mazowieckie
mgr Andrzej Tamkiewicz

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie

Województwo Mazowieckie



- Linia rozgraniczająca teren inwestycji A,B,C,D
- Droga Gminna
- Droga Wewnętrzna
- Linia zabudowy

mgr inż. Karol Sadowski 82/17
Podpisany przez: Karol Sadowski
Data: 30.12.2022 r.