

RI 6730.8.2023.LP

DECYZJA nr 34/2023
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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775) - po rozpatrzeniu wniosku **p. Joanny Jedynak zam. Toruń z dnia 30.01.2023 r.** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy *działki nr 4/23 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na legalizacji samowoli budowlanej - budowa budynku letniskowego.*

ODMAWIAM
ustalenia warunków zabudowy

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na legalizacji samowoli budowlanej - budowa budynku letniskowego na działce nr 4/23 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo.

UZASADNIENIE

W dniu 30.01.2023 r. p. Joanna Jedynak zam. Toruń wystąpiła do Wójta Gminy Szczutowo z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na legalizacji samowoli budowlanej - budowa budynku letniskowego na działce nr 4/23 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo. Wniosek został uzupełniony w dniu 14.03.2023 r. oraz w dniu 04.04.2023 r. W dniu 08.05.2023 r. Wnioskodawczyni złożyła wyjaśnienia odnośnie prawidłowego określenia elewacji budynku oraz wysokości głównej kalenicy i wysokości elewacji frontowej, a także określiła kąt nachylenia dachu jednospadowego nad dobudowaną częścią budynku.

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 terenem objętym wnioskiem, obszarem oddziaływania inwestycji na środowisko (kolor pomarańczowy) oraz określonym planowanym sposobem zagospodarowania terenu,
- charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w tym określone przeznaczenie i gabaryty legalizowanego budynku letniskowego przedstawione w formie opisowej i graficznej (rysunki, rzuty oraz poglądowe zdjęcia),
- kopię postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sierpcu nr PINB.5160.24.2021 z dnia 23.05.2022 r. nakładające na inwestorów obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych,
- kopię umowy z Energa Operatora SA nr P/20/075133 z dnia 24.02.2021 r. w sprawie przyłączenia do sieci elektroenergetycznej budynku letniskowego zlokalizowanego na działce nr 4/23 obręb Słupia gm. Szczutowo,

- opinię hydrologiczną sporządzoną przez geologa mgr Jarosława Koszalskiego (upr. nr III-0466, VII-1251), z której wynika że planowana przez Inwestora lokalizacja studni do poboru wody jest możliwa do zrealizowania na działce nr 4/23 obręb Słupia gm. Szczutowo.

Ustalono:

- Na podstawie informacji o działce z dnia 11.04.2023 r. stwierdzono, iż działka nr 4/23 obręb Słupia gm. Szczutowo stanowi współwłasność Wnioskodawczyni. Działka nr 4/23 obręb Słupia gm. Szczutowo o powierzchni 0.1000 ha stanowi las Ls VI.
- Działka 4/23 obręb Słupia gm. Szczutowo jest objęta Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu dla lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa na okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2026 r. (dokumentacja w aktach sprawy).
- 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 (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- Ustalenie warunków zabudowy w niniejszej sprawie ma charakter szczególny, ponieważ dotyczy legalizacji samowoli budowlanej, która dotyczy budynku letniskowego o wymiarach:
 - powierzchnia zabudowy budynku letniskowego – 29,07 m²;
 - szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego – 4,05 m;
 - wysokość kalenicy budynku letniskowego – 3,60 m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 3,60 m;
 - geometria dachu budynku letniskowego – jedno i dwuspadowy o nachyleniu połąci pod kątem 10-30°, z główną kalenicą prostopadłą do frontu działki;
- We wniosku określono zapotrzebowanie na wodę –2-3 m³/miesiąc z projektowanej studni (opinia hydrologiczna w aktach sprawy).
- We wniosku określono zapotrzebowanie na energię elektryczną - 100 kWh/miesiąc.
- We wniosku określono sposób usuwania odpadów – Wnioskodawczyni określiła ilość wytwarzanych odpadów 100kg/miesiąc, odpady będą gromadzone w szczelnych pojemnikach, które będą wywożone przez specjalistyczne służby zorganizowanym wywozem na składowisko komunalne zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- We wniosku określono sposób odprowadzania ścieków – Wnioskodawczyni określiła ilość wytwarzanych ścieków 1,0 m³/miesięcznie, które będą odprowadzane do projektowanego szczelnego zbiornika na ścieki, a następnie wywożone przez specjalistyczne służby do gminnej oczyszczalni ścieków.
- We wniosku wskazano, że inwestycja nie będzie wyposażona w źródło ciepła oraz że nie wymaga dostępu do gazu.
- We wniosku wskazano projektowaną powierzchnię biologicznie czynną 964,43 m² i powierzchnię podlegającą przekształceniu 35,57 m² oraz powierzchnię terenu inwestycji obejmującą całą działkę 1000,0 m².
- Według planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r. (Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Szczutowo) na obszarze planowanej inwestycji przewidziano grunty leśne. W związku z tym teren inwestycji nie jest objęty 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.
- Teren przedmiotowej inwestycji 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono 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. Analizę przedstawiono w formie tekstowej (załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) oraz graficznej (załącznik nr 2 do niniejszej decyzji). Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), jako trzykrotną szerokość frontu terenu określoną we wniosku $3 \times \text{ok. } 21,5 \text{ m} = 64,5 \text{ m}$. W obszarze analizy znajduje się siedem zabudowanych działek z zabudową rekreacji indywidualnej oraz jedna działka zabudowana zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - 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 2022 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 4/23, zabudowę tworzą budynki rekreacyjne oraz mieszkalne jednorodzinne. Budynki w obszarze analizy posiadają zróżnicowaną formę (właściwą dla czasów w jakich powstały i funkcji jaką pełnią) oraz gabaryty. Funkcja rekreacji indywidualnej legalizowanego budynku nie koliduje z istniejącym sąsiedztwem. Parametry budynku są mniejsze od wskaźników średnich, jednak jak wykazano w przeprowadzonej analizie (załącznik nr 1), w analizowanym obszarze znajdują się budynki o parametrach zbliżonych do parametrów legalizowanego budynku. Warząc na powyższe inwestycja nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie i nie naruszy ładu przestrzennego.

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

Działka nr 4/23 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (działki nr 13/2).

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

- Należy stwierdzić, że inwestycja może być wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną – przyłączy energetyczne, indywidualne ujęcie wody oraz szambo, do wniosku dołączono potwierdzające to dokumenty:

- zaopatrzenie w wodę w ilości: 2-3 m³/miesiąc – poprzez projektowaną studnię do poboru wody, Wnioskodawczyni dołączyła do wniosku opinię hydrologiczną sporządzoną przez geologa mgr Jarosława Koszalskiego (upr. nr III-0466, VII-1251), z której wynika że planowana przez inwestora lokalizacja studni do poboru wody jest możliwa do zrealizowania na działce nr 4/23 obręb Słupia gm. Szczutowo;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych w ilości: 1,0 m³/miesięcznie – 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 4/23 z zabezpieczeniem przed spływem wód na działki sąsiednie;
- zaopatrzenie w energię elektryczną w ilości: 100 kWh/miesiąc – poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, Wnioskodawczyni dołączyła do wniosku kopię umowy z Energa Operatora SA nr P/20/075133 z dnia 24.02.2021 r. w sprawie przyłączenia do sieci elektroenergetycznej do budynku letniskowego zlokalizowanego na działce nr 4/23 obręb Słupia gm. Szczutowo;
- dostęp do gazu – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- odpady stałe 100kg/miesiąc – Wnioskodawczyni zamierza gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach, do wywożenia przez specjalistyczne służby zorganizowanym wywozem na składowisko komunalne,

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

Działka nr 4/23 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo o powierzchni 0,1000 ha stanowi las LsVI, 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409) 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 Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, 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 4/23 obręb Słupia, gmina Szczutowo nie jest możliwe trwałe wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej pod legalizowaną inwestycję. Powyższe oznacza, że zmiana przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne może nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego co potwierdza uchwała NSA z dnia 29.11.2010r., sygn. akt II SA 1/10, gdzie wskazano: „Według art. 7 ust. 1 u.o.g.r.l. przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 7 ust. 2 u.o.g.r.l. wymieniono rodzaje gruntów, których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymaga zgody i określono organy właściwe do wyrażenia takiej zgody. Przepisy te tworzą zatem normę prawną, regulującą przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Przepis art. 7 ust. 1 u.o.g.r.l. stanowi odzwierciedlenie ogólnej zasady, że jeśli przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymaga zgody właściwego organu administracji, to taka zmiana przeznaczenia może nastąpić jedynie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (w skrócie: m.p.z.p.) sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (...)

Powyższe rozważania pozwalają na stwierdzenie, iż część pierwsza przepisu art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. w brzmieniu: "teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne" do dnia 1 stycznia 2009 r. dotyczyła gruntów nie wymienionych w art. 7 ust. 2 pkt 1 - 5, natomiast od tego dnia dotyczy gruntów nie wymienionych w art. 7 ust. 2 pkt 1, pkt 2 i pkt 5 u.o.g.r.l.

Natomiast część druga przepisu art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. w brzmieniu: "teren jest objęty zgodą uzyskaną

przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1" dotyczy terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przy którego sporządzaniu wydano taką zgodę, a który z mocy art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - w skrócie: u.z.p. - utracił moc obowiązującą odpowiednio z dniem 2 stycznia 2003 r. (art. 67 ust. 1), bądź z dniem 2 stycznia 2004 r. (art. 67 ust. 1a).(...)

Warunkiem nieleśnego wykorzystania gruntów leśnych jest "skonsumowanie" zgody w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. A więc, aby zgoda udzielona na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 5 i ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych mogła odnieść skutek w postaci możliwości faktycznego wykorzystania gruntu leśnego na cele nieleśne."

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

Decyzja jest niezgodna z przepisami odrębnymi, tj:

Inwestycja narusza art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409). Zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, pozostałych gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Powyższe oznacza, że zmiana przeznaczenia wszystkich gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga zgody właściwego organu i to niezależnie od powierzchni obszaru gruntu projektowanego do zmiany przeznaczenia i formy własności. Zmiana przeznaczenia gruntu leśnego może jednak nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie można takiej zmiany przeprowadzić w decyzji o warunkach zabudowy (uchwała NSA z dnia 29.11.2010r., sygn. akt II SA 1/10).

- **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 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 z dnia 11.04.2023 roku 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. 4/23 obrębu Słupia, gm. Szczutowo. 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 12.05.2023 r. wpłynął przygotowany przez urbanistę projekt decyzji. Następnie organ zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z projektem decyzji, który to projekt decyzji w dniu 15.05.2023 r. został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Szczutowie. Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został wysłany do uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Łodzi.

Uzganianie projektu decyzji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska nastąpiło w oparciu o art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. „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” Zgodnie z art. 60 ust. 1a ustawy PZP do decyzji o warunkach zabudowy stosuje się art. 53 ust. 5b i 5c. Regionalny Dyrektor Lasów Państwowych w Łodzi postanowieniem z dnia 05.06.2023 r. znak sprawy ZS.224.3.364.2023 umorzył postępowanie administracyjne w sprawie uzgodnienia projektu decyzji powołując się na uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 sierpnia 2008 r. (sygn. Akt IV S.A/Wa538/07) w którym stwierdzono, że „*obowiązek uzgodnienia dotyczy wyłącznie projektów decyzji pozytywnych, to jest ustalających warunki zabudowy. Tylko wówczas, bowiem organ uzgadniający może dokonać oceny czy rodzaj planowanej inwestycji nie godzi w interesy, które organ uzgadniający w ramach przyznanych mu uprawnień ma chronić. Tylko decyzja pozytywna ingeruje w zastany stan rzeczy. Jeśli właściwy organ administracji odmawia ustalenia warunków zabudowy, to organ uzgadniający nie ma, czego oceniać. Z natury rzeczy, bowiem decyzja odmawiająca ustalenia warunków zabudowy nie ingeruje w istniejącą sytuację. Podkreślić należy, że uzgodnienie aktu polega na wyrażeniu zgody na konkretną treść proponowanego rozstrzygnięcia, co następuje w trakcie postępowania dotyczącego wydania przedmiotowego aktu, którym jest decyzja o warunkach zabudowy. Dlatego też zdaniem Sądu projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy nie powinien być przesyłany do uzgodnienia, a jeżeli już został przesyłany postępowanie uzgodnieniowe, jako bezprzedmiotowe powinno zostać umorzone (...). Wójt Gminy sporządził projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji, a zatem bezprzedmiotowe było uzgodnienie inwestycji w sytuacji, gdy już na etapie projektowania decyzji organ właściwy do jej wydania uznał, iż nie jest możliwa jej realizacji. Tym samym organ, któremu przedstawiono do uzgodnienia taki projekt takiej decyzji powinien umorzyć postępowanie uzgodnieniowe.*”

W trakcie trwania postępowania organ zawiadamiał strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy zamieszczając stosowne informacje w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Szczutowie. 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 :

- Regionalnym Dyrektorem Lasów Państwowych w Łodzi – postanowienie z dnia 05.06.2023 r. znak sprawy ZS.224.3.364.2023.
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, Oddział w Płocku - postanowienie - art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Uzgodnień o których mowa w ust. 4, dokonywane są 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 53 ust. 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. 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 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 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.)).

Załącznik nr 1 : analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Załącznik nr 2 : mapa w skali 1:1000 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem

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*



Wójt Gminy
mgr Andrzej Twardowski

Otrzymują :

1. Joanna Jedynak
2. Ewelina Kędziorska
3. Piotr Kędziorski
4. Wojciech Odoliński
5. Bożena Rogalska
6. Marek Rogalski
7. Joanna Bednarska
8. Teresa Bednarska
9. Janusz Biskup
10. Jakub Borowski
11. Marek Gąsiorowski
12. Urszula Grudzińska
13. Leszek Gumowski
14. Jerzy Kwiatkowski
15. Paweł Macikowski
16. Ryszard Najchaus
17. Wojciech Okraszewski
18. Ryszard Olszewski
19. Wiesława Rogowska
20. Roman.Smólczyński
21. Czesław Sosiński
22. Monika Stankowska
23. Małgorzata Tanajewska
24. Mateusz Wiśniewski
25. Anna Wysocka
26. Iwona Zaborowska

27. Marianna Żbikowska
28. Małgorzata Brzozowska
29. Jacek Brzozowski
30. Anna Dąbrowska
31. Andrzej Dąbrowski
32. Krystyna Grajkowska
33. Jerzy Grajkowski
34. Renata Ślęzak
35. Feliks Ślęzak
36. Bartłomiej Żbikowski
37. Dorota Grzybowska
38. Waldemar Grzybowski
39. Gmina Szczutowo - a/a

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy RI 6730.8.2023.LP
Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 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 ustawy, dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **legalizacji samowoli budowlanej - budowa budynku letniskowego.**

Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako trzykrotną szerokość frontu terenu określoną we wniosku 3 x ok. 21,5 m = 64,5 m. Teren inwestycji i zasięg obszaru analizy przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji nr 2.

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.).

Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- Działka nr 4/23 jest zlokalizowana w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo w sąsiedztwie lasu, zabudowy rekreacji indywidualnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Działka 4/23 stanowi współwłasność Wnioskodawcy.
- Działka nr 4/23 ma powierzchnię 0,1000 ha stanowi las LsVI.
- Działka nr 4/23 jest objęta Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu dla lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa na okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2026 r.
- Na działce znajduje się budynek letniskowy, który został wykonany bez wymaganego prawem zgłoszenia. Odnośnie tego budynku toczy się postępowanie legalizacyjne.
- Teren inwestycji jest zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyrzecze Skrwy Prawej.
- Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenie warunków zabudowy w niniejszej sprawie ma charakter szczególny, ponieważ dotyczy legalizacji samowoli budowlanej, która dotyczy budynku letniskowego o wymiarach:

- powierzchnia zabudowy budynku letniskowego – 29,07 m²;
- szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego – 4,05 m;
- wysokość kalenicy budynku letniskowego – 3,60 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 3,60 m;
- geometria dachu budynku letniskowego – jedno i dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 10-30°, z główną kalenicą prostopadłą do frontu działki;

We wniosku wskazano, projektowaną powierzchnię biologicznie czynną 964,43 m² i powierzchnię podlegającą przekształceniu 35,57 m² oraz powierzchnię terenu inwestycji obejmującą całą działkę 1000,0 m².

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

FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

W obszarze analizowanym występują następujące rodzaje zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (działka nr 14/9),
- zabudowa rekreacji indywidualnej (działki nr 3/5, 14/7, 14/8, 14/12, 14/14, 14/15, 14/16),
- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne,
- obiekty infrastruktury technicznej.

Wyniki:

Planowana funkcja zabudowy rekreacji indywidualnej będzie stanowiła kontynuację funkcji występującej na działce dostępnej z tej samej drogi publicznej.

CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

• Forma Architektoniczna

Obszar analizowany obejmuje zabudowę skupioną wzdłuż drogi gminnej (działki nr 13/2) oraz działki nr 14/10 pełniące funkcję drogi wewnętrznej, zabudowę tworzą budynki rekreacyjne oraz mieszkalne jednorodzinne. Budynki w obszarze analizy posiadają zróżnicowaną formę (właściwą dla czasów w jakich powstały i funkcji jaką pełnią) oraz gabaryty.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej - budowa budynku letniskowego, zlokalizowanego na działce o nr ewidencyjnym 4/23 przy drodze gminnej (działka 13/2). Ze względu na zachowanie ładu przestrzennego ustalenia w zakresie wymaganych prawem parametrów winny tak kształtować przestrzeń, by stanowiła harmonijną całość oraz uwzględniła w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne.

• Linia zabudowy.

Zabudowa obszaru analizowanego nie wyznacza jednorodnych linii zabudowy względem drogi gminnej (działki nr 13/2), jak i drogi wewnętrznej (działki 14/10). Na działce nr 14/15 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 15,0 m od drogi gminnej, na działce nr 14/16 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 16,0 m od drogi gminnej, na działce nr 14/14 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 10,0 m od drogi gminnej, na działce nr 14/7 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 25,0 m od drogi gminnej, na działce nr 3/5 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 20,0 m od drogi gminnej, na działce nr 14/9 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 20,0 m od drogi gminnej i 5,0 m od drogi wewnętrznej, na działce nr 14/8 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 7,0 m od drogi wewnętrznej, na działce nr 14/12 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 6,0 m od drogi wewnętrznej.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej - budowa budynku letniskowego, który znajduje się w odległości ok. 6,0 m od pasa drogi gminnej (działki nr 13/2), biorąc pod uwagę fakt, że zabudowa obszaru analizowanego nie wyznacza jednorodnych linii zabudowy względem drogi gminnej (działki nr 13/2), jak i drogi wewnętrznej (działki 14/10) nieprzekraczalną linię zabudowy względem przyległej drogi gminnej (działki nr 13/2) wyznaczono zgodnie z § 4 ust 4 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.). Wyznaczona linia zabudowy przez legalizowany budynek letniskowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną nie narusza z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r.

o drogach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.).

- **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu.**

W obszarze analizowanym wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi: dla działki 14/16 – 9,5%, dla działki 14/15 – 3,8%, dla działki 14/14 – 5,7%, dla działki 14/12 – 6,0%, dla działki 14/8 – 3,9%, dla działki 14/9 – 14,8%, dla działki 14/7 – 9,0%, dla działki 3/5 – 3,7%. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi ok. 7,0%

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej - budowa budynku letniskowego o powierzchni zabudowy 29,07 m², co daje wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki ok. 2,9% jest to wskaźnik mniejszy od średniego w sąsiedztwie wynoszącego ok. 7,0%, Zabudowa obszaru analizowanego nie wyznacza jednorodnych wskaźników powierzchni zabudowy do powierzchni działki, a wskaźnik działki 4/23 jest zbliżony do wskaźnika działek: 14/15 i 3/5. Dopuszczalne jest wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy zgodnie z § 5 ust 2 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.). Jak wykazano w powyższej analizie wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki 4/23 będzie zbliżony do wskaźnika działek 14/15 i 3/5 w związku z tym, inwestycja nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie oraz nie naruszy lokalnego ład przestrzennego.

- **Szerokość elewacji frontowej**

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych wynoszą: dla działki 14/16 – 6,0 m, dla działki 14/15 – 6,0 m, dla działki 14/14 – 4,0 m, dla działki 14/12 – 9,0 m, dla działki 14/8 – 6,0 m, dla działki 14/9 – 10,0 m, dla działki 14/7 – 8,0 m, dla działki 3/5 – 6,0 m. Średni wskaźnik szerokości elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 6,8 m.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej - budowa budynku letniskowego o szerokości elewacji frontowej 4,05 m, jest to wskaźnik mniejszy od średniej szerokości elewacji frontowej w sąsiedztwie wynoszącej ok. 6,8 m. Zgodnie z § 6 ust 2 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.). Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. Jak wykazano w powyższej analizie szerokość elewacji frontowej legalizowanego budynku na działce 4/23 będzie taka sama jak szerokość elewacji frontowej budynku na działce 14/14, w związku z tym, inwestycja nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie oraz nie naruszy lokalnego ład przestrzennego.

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.**

W obszarze analizowanym wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych wynoszą: dla działki 14/16 – 5,2 m, dla działki 14/15 – 2,5 m, dla działki 14/14 – 3,0 m, dla działki 14/12 – 5,5 m, dla działki 14/8 – 3,0 m, dla działki 14/9 – 8,0 m, dla działki 14/7 – 3,2 m, dla działki 3/5 – 3,2 m. Średni wskaźnik wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 4,2 m.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej - budowa budynku letniskowego wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej 3,60 m, jest to wskaźnik mniejszy od średniej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej w sąsiedztwie wynoszącej ok. 4,2 m. Zgodnie z § 7 ust 4 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.). Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. Jak wykazano w powyższej analizie wysokość elewacji frontowej legalizowanego budynku na działce 4/23 będzie zbliżona do

wskaźnika średniego oraz będzie większa od wysokości elewacji budynków znajdujących się na działkach: 14/14, 14/15, 14/8, 14/7, 3/5. W związku z tym, inwestycja nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie oraz nie naruszy lokalnego ład przestrzennego.

- **Geometria dachu.**

Geometria dachów istniejącej zabudowy jest zróżnicowana. W obszarze analizowanym występują dachy jedno, dwu i wielospadowe o spadkach między 5-55%, symetryczne. Dominują dachy dwuspadowe. Kalenice główne budynków w obszarze analizowanym znajdują się na wysokościach od 2,8 m do 8,0 m ich kierunek zbliżony jest do równoległego lub prostopadłego do frontów działek.

Wyniki:

Wniosek przewiduje dach płaski i dwuspadowy. Taka forma dachu występuje w obszarze analizowanym. Zgodnie z § 8 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.). Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

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

Warunek 1 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **spełniony**

DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ

Działka nr 4/23 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (działki nr 13/2).

Warunek 2 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **spełniony**

ISTNIEJĄCE LUB PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU JEST WYSTARCZAJĄCE DLA ZAMIERZENIA BUDOLANEGO

Należy stwierdzić, że inwestycja, może być wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną:

- zaopatrzenie w wodę w ilości: 2-3 m³/miesiąc – poprzez projektowaną studnię do poboru wody, Wnioskodawczyni dołączyła do wniosku opinię hydrologiczną sporządzoną przez geologa mgr Jarosława Koszalskiego (upr. nr III-0466, VII-1251), z której wynika że planowana przez inwestora lokalizacja studni do poboru wody jest możliwa do zrealizowania na działce nr 4/23 obręb Słupia gm. Szczutowo;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych w ilości: 1,0 m³/miesięcznie – 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 4/23 z zabezpieczeniem przed spływem wód na działki sąsiednie;
- zaopatrzenie w energię elektryczną w ilości: 100 kWh/miesiąc – poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, Wnioskodawczyni dołączyła do wniosku kopię umowy z Energa Operator SA nr P/20/075133 z dnia 24.02.2021 r. w sprawie przyłączenia do sieci elektroenergetycznej budynku letniskowego zlokalizowanego na działce nr 4/23 obręb Słupia gm. Szczutowo;
- dostęp do gazu – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

- odpady stałe 100kg/miesiąc – Wnioskodawczyni zamierza gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach, do wywożenia przez specjalistyczne służby zorganizowanym wywozem na składowisko komunalne.

Warunek 3 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **spełniony**

OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

Działka nr 4/23 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo o powierzchni 0,1000 ha stanowi las LsVI, 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409) gruntami leśnymi w rozumieniu tej ustawy są grunty określone, jako las w przepisach o lasach, zrehabilitowane 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 Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, 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 4/23 obręb Słupia, gmina Szczutowo nie jest możliwe trwałe wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej pod legalizowaną inwestycję. Powyższe oznacza, że zmiana przeznaczenia gruntu leśnego może nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co potwierdza uchwała NSA z dnia 29.11.2010r., sygn. akt II SA

Warunek 4 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –**nie spełniony**

ANALIZA ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI ODREBNYMI

Zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, takimi jak:

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn zm) – inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyczecze Skrzy Prawej wyznaczonego w rozporządzeniu Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyczecze 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) – 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 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 2023 r. poz. 645 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 z późn. zm.) – inwestycja 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.

Zamierzenie narusza przepisy ustawy:

- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) - **inwestycja narusza przepisy ustawy**, narusza art. 7 ust. 1 i 2. Zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, pozostałych gruntów leśnych wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Powyższe oznacza, że zmiana przeznaczenia wszystkich gruntów leśnych na cele nieleśne wymaga zgody właściwego organu i to niezależnie od powierzchni obszaru gruntu projektowanego do zmiany przeznaczenia i formy własności. Zmiana przeznaczenia gruntu leśnego może jednak nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie można takiej zmiany przeprowadzić w decyzji o warunkach zabudowy (uchwała NSA z dnia 29.11.2010r., sygn. akt II SA 1/10).

Warunek 5 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –**nie spełniony**

POŁOŻENIE INWESTYCJI POZA OBSZARAMI WSKAZANYMI W ART. 61 UST. 1 PKT.1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTZENNYM

Inwestycja jest przewidziana poza obszarami wskazanymi w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- 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,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek 6 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym –**spełniony**

Wnioski:

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 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.**

Graficzne przedstawienie Analizy zobrazowano na załączniku nr 2.

mgr inż. Karol Sadowski

Posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty

na terytorium RP zgodnie z art. 5 ustawy

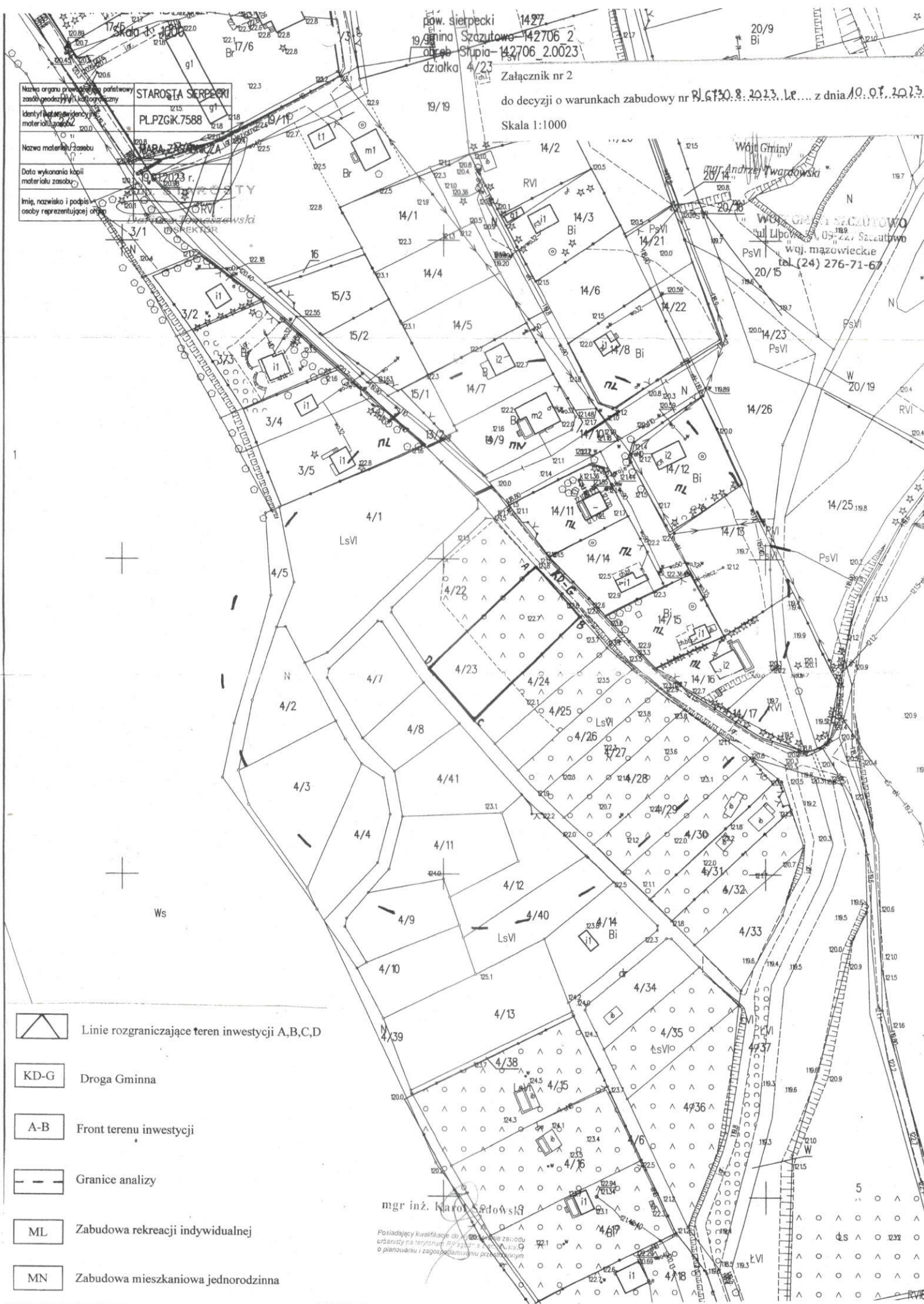
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym







Wójt Gminy
mgr Andrzej Twardowski

Nazwa organu prowadzącego parafialny zasob geodezyjny i kadestrowy: **STAROSTA SIERPECKI**
 Identyfikacyjny numer ewidencyjny materiału zasobu: **PLPZGIK.7588**
 Nazwa materiału zasobu: **MAPA ZASOBOWA**
 Data wykonania kopii materiału zasobu: **19.12.2013 r.**
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: **mgr inż. Karol Sadowski**

pow. sierpecki 14297
 gmina Szczutowo 142706 2
 obręb Stupia 142706 2.0023
 działka 4/23

Załącznik nr 2
 do decyzji o warunkach zabudowy nr **RI.6130.8.2023.WP...** z dnia **10.07.2023**
 Skala 1:1000



-  Linie rozgraniczające teren inwestycji A,B,C,D
-  Droga Gminna
-  Front terenu inwestycji
-  Granice analizy
-  Zabudowa rekreacji indywidualnej
-  Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

mgr inż. Karol Sadowski
 Posiadający kwalifikacje do 100% w zakresie zabudowy
 ul. Lipowa 5, 09-227 Szczutowo
 woj. mazowieckie
 tel. (24) 276-71-67