

Zawiadomienie

Na podstawie art. 10 w związku z art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu Postępowania Administracyjnego /Dz. U. z 2023 r. poz. 775/

Wójt Gminy Szczutowo zawiadamia,

iż na wniosek inwestora, został sporządzony projekt decyzji ustalający warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku letniskowego i budynku gospodarczego – legalizacji samowoli budowlanej na działce 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo.

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 2023 r. poz. 977) zostanie przesłany do uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi

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

Otrzymują .:

1. strony postępowania
2. a/a

P.d. Pilarzko
18.10.2023 r.
[Signature]

L.Dz. RI 6730.26.2022.LP

**PROJEKT
DECYZJA
o warunkach zabudowy**

Urząd Gminy w Szczutowie
Kancelaria ogólna
WPLYNEŁO
Szczutowo, dnia

dnia 17. PAŹ. 2023

numer przesyłki 4826

liczba załączników

RI
Kam
18.10.2023

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 **p. Janiny i Czesława Sosińskich zam. ul.**

, 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.**

**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. p. Janina i Czesław Sosińscy zam. ul. , 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 pismem z dnia 19.04.2022 r. (wpływ do tut. Urzędu 22.04.2022 r.)

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 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.

W dniu 29 grudnia 2022 r. Wójt Gminy Szczutowo wydał decyzję znak: RI.6730.26.2022.LP odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji na podstawie braku

spełnienia warunku art. 61 ust. 1 pkt 4 i pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.), a tym samym warunku łącznego spełnienia wymogu art. 61 ust. 1, umożliwiającego wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzją znak: KO.214/4102/4/23 z dnia 06 lutego 2023 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Płocku uchyliło w całości ww. zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

W dniu 05 maja 2023 r. **pp. Janina i Czesław Sosińscy zam. ul. _____, 87-500 Rypin** uzupełnili wcześniejszy wniosek o wydanie warunków zabudowy działki nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku letniskowego i budynku gospodarczego - legalizacja samowoli budowlanej, załączając:

- mapę do celów projektowych przedstawiającą planowany sposób zagospodarowania terenu oraz przeznaczenie i gabaryty obiektów budowlanych przedstawione w formie graficznej,
- poglądowe rysunki oraz rzuty legalizowanych budynków.

Pismem z dnia 22 maja 2023 r. (wpływ do tut. Urzędu 24.05.2023 r.) **pp. Janina i Czesław Sosińscy zam. ul. _____, 87-500 Rypin** skorygowali wniosek o wydanie warunków zabudowy działki nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku letniskowego i budynku gospodarczego - legalizacja samowoli budowlanej, w zakresie:

- zapewnienia wody dla legalizowanej inwestycji – Wnioskodawcy określili, że będzie ona dostarczana z projektowanej studni (w aktach sprawy znajduje się protokół podpisany przez Pana Łukasza Adamskiego firma PRO-WIERT- BUD informujący o możliwości wykonania studni na przedmiotowej działce. W dniu 14.09.2023 r. wykonano odwiert pilotażowy na działce 4/31 obręb Słupia, gm. Szczutowo),
- sposobu odprowadzania ścieków – Wnioskodawcy określili, że ścieki będą odprowadzane do projektowanego szczelnego zbiornika na ścieki o poj. 3m³,
- dostępu do drogi publicznej działki nr 13/2 poprzez działkę 4/37 (dostarczając akt notarialny, z którego wynika, że działka 4/31 posiada dostęp do drogi publicznej przez działkę 4/37).

W dniu 09.10.2023 r. **p. Janina Sosińska** w trakcie rozmowy telefonicznej skorygowała wymiary legalizowanych budynków (notatka z rozmowy telefonicznej w aktach sprawy):

a) budynek letniskowy o wymiarach:

- powierzchnia zabudowy budynku letniskowego – 31,83 m²;
- szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego – 4,75 m;
- wysokość kalenicy budynku letniskowego – 5,34 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 5,34 m;
- geometria dachu budynku letniskowego – dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 36⁰, z główną kalenicą prostopadłą do frontu działki;

b) budynek gospodarczy (stanowiący uzupełnienie zabudowy letniskowej) o wymiarach:

- powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego – 14,58 m²;
- szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego – 3,60 m;
- wysokość kalenicy budynku gospodarczego – 2,70 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 2,70 m;

- geometria dachu budynku gospodarczego – jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 11° , z główną kalenicą prostopadłą do frontu działki;

Po ponownym rozpatrzeniu sprawy ustalono:

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).

- Na podstawie informacji o działce z dnia 27.04.2022 r. stwierdzono, iż działka nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo stanowi własność Wnioskodawców. Działka nr 4/31 obręb Słupia gm. Szczutowo o powierzchni 0.0513 ha stanowi las Ls VI. Na podstawie informacji o działce z dnia 27.04.2022 r. stwierdzono, iż działka nr 4/6 (droga wewnętrzna) w miejscowości Słupia gm. Szczutowo stanowi współwłasność Pana Czesława Sosińskiego.
- Na podstawie aktu notarialnego stwierdzono, iż działka nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo posiada dostęp do drogi publicznej, drogi gminnej działki nr 13/2 przez działkę nr 4/37 (akt notarialny w aktach sprawy).
- Działka 4/31 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 (t.j. 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:
 - a) budynku letniskowego o wymiarach:
 - powierzchnia zabudowy budynku letniskowego – 31,83 m²;
 - szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego – 4,75 m;
 - wysokość kalenicy budynku letniskowego – 5,34 m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 5,34 m;
 - geometria dachu budynku letniskowego – dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 36° , z główną kalenicą prostopadłą do frontu działki;
 - b) budynku gospodarczego (stanowiącego uzupełnienie zabudowy letniskowej) o wymiarach:
 - powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego – 14,58 m²;
 - szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego – 3,60 m;
 - wysokość kalenicy budynku gospodarczego – 2,70 m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 2,70 m;
 - geometria dachu budynku gospodarczego – jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 11° , z główną kalenicą prostopadłą do frontu działki;
- We wniosku określono zapotrzebowanie na wodę – 0,2 m³/dzień z projektowanej studni (protokół z przeprowadzenia odwiertu próbnego w dniu 14.09.2023 r. w aktach sprawy).
- We wniosku określono zapotrzebowanie na energię elektryczną - 5 kWh/dzień.

- We wniosku określono 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.
- We wniosku określono sposób odprowadzania ścieków – Wnioskodawcy określili ilość wytwarzanych ścieków 0,1 m³/dziennie, które będą odprowadzane do projektowanego szczelnego zbiornika na ścieki, a następnie wywożone przez specjalistyczne służby do oczyszczalni ścieków.
- We wniosku wskazano, że inwestycja nie będzie wyposażona w źródło ciepła oraz, że nie wymaga dostępu do gazu.
- We wniosku wskazano powierzchnię zabudowy 46,41 m² powierzchnię terenów utwardzonych 4,91 m², powierzchnię biologicznie czynną 89,99% powierzchni działki oraz powierzchnię terenu inwestycji obejmującą całą działkę 513,0 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 t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 59. 1. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), 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.

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:

- 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 art.61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) 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 4/31 zabudowę tworzą budynki rekreacyjne. Budynki w obszarze analizy posiadają zróżnicowaną formę oraz gabaryty (właściwe dla czasów w jakich powstały). Funkcja rekreacji indywidualnej legalizowanego budynku letniskowego odpowiada istniejącemu sąsiedztwu, a legalizowany budynek gospodarczy stanowi jedynie uzupełnienie zabudowy letniskowej. Parametry budynku letniskowego odpowiadają wskaźnikom średnim, a parametry budynku gospodarczego są mniejsze od średnich, jednak jak wykazano w przeprowadzonej analizie (załącznik nr 1), w analizowanym obszarze znajdują się budynki o zróżnicowanych parametrach. Na uwagę zasługuje fakt, że budynek gospodarczy stanowi uzupełnienie głównej funkcji, zabudowy letniskowej oraz to, że znajduje się on za budynkiem letniskowym, który jest wyeksponowany względem drogi gminnej. 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 4/31 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (działki nr 13/2) poprzez działkę 4/37 (akt notarialny w aktach sprawy) oraz poprzez drogę wewnętrzną (działkę 4/6), której współwłaścicielem jest Pan Czesław Sosiński .

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

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

- zaopatrzenie w wodę w ilości: 0,2 m³/dzień – poprzez projektowaną studnię do poboru wody. Wnioskodawcy dostarczyli protokół z przeprowadzenia odwiertu próbnego w dniu 14.09.2023 r., z którego wynika, że planowana przez Inwestorów lokalizacja studni do poboru wody jest możliwa do zrealizowania na działce nr 4/31 obręb Słupia gm. Szczutowo;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych w ilości: 0,1 m³/dziennie – do szczelnego zbiornika na ścieki, wywożone następnie przez specjalistyczne służby do oczyszczalni ścieków;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – bezpośrednio do gruntu na terenie działki nr 4/31 z zabezpieczeniem przed spływem wód na działki sąsiednie;
- zaopatrzenie w energię elektryczną w ilości: 5 kWh/dzień – poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej. Wnioskodawcy dołączyli do wniosku 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;
- dostęp do gazu– nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

- odpady stałe 120kg/miesiąc – Wnioskodawcy zamierzają gromadzić odpady w szczelnych pojemnikach, które będą wywożone przez specjalistyczne służby zorganizowanym wywozem na składowisko komunalne zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

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

- Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku, gdy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- Działka nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo o powierzchni 0,0513 ha stanowi las LsVI, nie jest objęta zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne 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.
- Decyzję o warunkach zabudowy dla gruntów leśnych można wydać tylko w sytuacji, gdy grunt był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 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 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Przez zmianę przeznaczenia rozumie się ustalenie innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych.
- Z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 4/31 obręb Słupia, gmina Szczutowo oraz na fakt, że działka 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo 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 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 29.11.2010 r., 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 (j. t. Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 z późn. zm.). 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.
- Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla gruntów leśnych jest możliwe tylko w sytuacji gdy grunt był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- Z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 4/31 obręb Słupia, gmina Szczutowo oraz na fakt, że działka 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo 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. *nie jest możliwe trwałe wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej pod legalizowaną inwestycję.*

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 gazonu 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 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 2023 r., poz. 775 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
urczanisty 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

Szczutowo, dnia r.

Załącznik nr 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 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 ***budowie budynku letniskowego i budynku gospodarczego - legalizacja samowoli budowlanej.***

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. 9,5 m = 28,5 m z poszerzeniem do 50 m. W obszarze analizy znajdują się trzy zabudowane działki z zabudową rekreacji indywidualnej. Teren inwestycji i zasięg obszaru analizy przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, załącznik 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 4/31 jest zlokalizowana w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo w sąsiedztwie lasu i zabudowy rekreacji indywidualnej.
- Działka 4/31 stanowi własność Wnioskodawców.
- Działka nr 4/31 ma powierzchnię 0,0513 ha stanowi las LsVI.
- Działka nr 4/31 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.
- Na działce znajduje się budynek gospodarczy (stanowiący uzupełnienie zabudowy letniskowej), 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:

c) budynku letniskowego o wymiarach:

- , powierzchnia zabudowy budynku letniskowego – 31,83 m²;
- szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego – 4,75 m;
- wysokość kalenicy budynku letniskowego – 5,34 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 5,34 m;
- geometria dachu budynku letniskowego – dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 36⁰, z główną kalenicą prostopadłą do frontu działki;

d) budynku gospodarczego (stanowiącego uzupełnienie zabudowy letniskowej) o wymiarach:

- powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego – 14,58 m²;
- szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego – 3,60 m;
- wysokość kalenicy budynku gospodarczego – 2,70 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki – 2,70 m;
- geometria dachu budynku gospodarczego –jednospadowy o nachyleniu połaci pod kątem 11⁰, z główną kalenicą prostopadłą do frontu działki;

We wniosku wskazano powierzchnię zabudowy 46,41 m² powierzchnię terenów utwardzonych 4,91 m², powierzchnię biologicznie czynną 89,99% powierzchni działki oraz powierzchnię terenu inwestycji obejmującą całą działkę 513,0 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 rekreacji indywidualnej (działki nr 4/14, 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.

a. Forma Architektoniczna

Obszar analizowany obejmuje zabudowę skupioną wzdłuż drogi gminnej (działki nr 13/2) oraz działki nr 4/6 pełniące funkcję drogi wewnętrznej, zabudowę tworzą budynki rekreacyjne. Budynki w obszarze analizy posiadają zróżnicowaną formę (właściwą dla czasów w jakich powstały) oraz zróżnicowane gabaryty.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej - budynku letniskowego i budynku gospodarczego na działce nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo. Ze względu na zachowanie ładu przestrzennego ustalenia w zakresie wymaganych prawem parametrów winny tak kształtować przestrzeń, by stanowiła harmonijną całość oraz uwzględniała w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne.

b. Linia zabudowy.

Zabudowa obszaru analizowanego nie wyznacza jednorodnych linii zabudowy zarówno względem drogi gminnej (działki nr 13/2), jak i drogi wewnętrznej (działki 4/6). 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. 10,0 m od drogi gminnej, na działce nr 4/14 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 8,0 m od drogi wewnętrznej.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej - budowa budynku letniskowego i budynku gospodarczego, linia zabudowy względem drogi gminnej wyznaczona przez budynek letniskowy wynosi 15,0 m od pasa drogi gminnej (działki nr 13/2), biorąc pod uwagę fakt, że zabudowa obszaru analizowanego nie wyznacza jednorodnych linii zabudowy zarówno względem drogi gminnej (działki nr 13/2), jak i drogi wewnętrznej (działki 4/6) 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 15,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną nie narusza z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.).

c. 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 4/14 – 2,8%, Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi ok. 5,4%.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej budynku letniskowego o powierzchni zabudowy $4,75\text{ m} \times 6,70\text{ m} = 31,83\text{ m}^2$ oraz budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy $4,05\text{ m} \times 3,60\text{ m} = 14,58\text{ m}^2$, łącznie powierzchnia zabudowy legalizowanych budynków wynosi $31,83\text{ m}^2 + 14,58\text{ m}^2 = 46,41\text{ m}^2$. Jest to powierzchnia zabudowy większa od średniej, która wynosi $32,0\text{ m}^2$, jednak mniejsza od największej w obszarze analizy $57,0\text{ m}^2$. Da to wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki ok. 9%, tj. większy od średniego w obszarze analizy wynoszącego 5,4%, ale nie przekraczający najwyższego tj. 9,5%. Zabudowa obszaru analizowanego nie wyznacza jednorodnych wskaźników powierzchni zabudowy do powierzchni działki, a wskaźnik działki 4/31 jest zbliżony do wskaźnika działki: 14/16. 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 4/31 będzie zbliżony do wskaźnika działki 14/16, w związku z tym, inwestycja nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie oraz nie naruszy lokalnego ład przestrzennego.

d. Szerokość elewacji frontowej

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych wynoszą: dla działki 14/16 – 6,2 m, dla działki 14/15 – 4,3 m, dla działki 4/14 – 3,1 m. Średni wskaźnik szerokości elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 4,5 m.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej budynku letniskowego o szerokości elewacji frotowej 4,75 m oraz budynku gospodarczego o szerokości elewacji frotowej 3,6 m, co odpowiada średniej szerokości elewacji frotowej w sąsiedztwie z tolerancją do 20%. Zgodnie z § 6 ust. 1 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.) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

e. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

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

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej budynku letniskowego o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej 5,34 m jest to więcej niż średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wynosząca 4,7 m, jednak mniej niż największa występująca w obszarze analizy 7,0 m. Budynek gospodarczy posiada wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 2,7 m, jest to mniej niż średnia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w obszarze analizy, ale wysokość ta jest zbliżona do wysokości elewacji frontowej budynku na działce nr 14/15. 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 letniskowego na działce 4/31 będzie zbliżona do wskaźnika średniego oraz będzie mniejsza od wysokości elewacji budynku znajdującego się na działce: 14/16, a wysokość elewacji frontowej legalizowanego budynku gospodarczego będzie zbliżona do wysokości elewacji frontowej budynku na działce nr 14/15. W związku z tym, inwestycja nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie oraz nie naruszy lokalnego ład przestrzennego.

f. Geometria dachu.

Geometria dachów istniejącej zabudowy jest zróżnicowana. W obszarze analizowanym występują dachy jedno, dwu i wielospadowe o spadkach między 5-45%, symetryczne. Kalenice główne budynków w obszarze analizowanym znajdują się na wysokościach od 3,0 m do 7,0 m ich kierunek zbliżony jest do prostopadłego do frontów działek.

Wyniki:

Wniosek przewiduje dach dwuspadowy na budynku letniskowym oraz jednospadowy na budynku gospodarczym. 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 połączeń 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. 59. ust.1. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

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 4/31 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (działki nr 13/2) poprzez działkę 4/37 (akt notarialny w aktach sprawy) oraz poprzez drogę wewnętrzną (działkę 4/6), której współwłaścicielem jest Pan Czesław Sosiński .

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

ISTNIEJĄCE LUB PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU JEST WYSTARCZĄCE DLA ZAMIERZENIA BUDOLANEGO

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

- I. zaopatrzenie w wodę w ilości: 0,2 m³/dzień – poprzez projektowaną studnię do poboru wody. Wnioskodawcy dostarczyli protokół z przeprowadzenia odwiertu próbnego w dniu 14.09.2023 r., z którego wynika, że planowana przez Inwestorów lokalizacja studni do poboru wody jest możliwa do zrealizowania na działce nr 4/31 obręb Słupia gm. Szczutowo;
- II. odprowadzenie ścieków sanitarnych w ilości: 0,1 m³/dziennie – do szczelnego zbiornika na ścieki, wywożone następnie przez specjalistyczne służby do oczyszczalni ścieków;
- III. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – bezpośrednio do gruntu na terenie działki nr 4/31 z zabezpieczeniem przed spływem wód na działki sąsiednie;
- IV. zaopatrzenie w energię elektryczną w ilości: 5 kWh/dzień – poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej. Wnioskodawcy dołączyli do wniosku 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;
- V. dostęp do gazu – nie dotyczy;
- VI. zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- VII. odpady stałe 120kg/miesiąc – Wnioskodawcy zamierzają gromadzić odpady w szczelnych pojemnikach, które będą wywożone przez specjalistyczne służby zorganizowanym wywozem na składowisko komunalne zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

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

OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

- Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku, gdy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- Działka nr 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo o powierzchni 0,0513 ha stanowi las LsVI, nie jest objęta zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne 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.
- Decyzję o warunkach zabudowy dla gruntów leśnych można wydać tylko w sytuacji, gdy grunt był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

- Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 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 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.) przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Przez zmianę przeznaczenia rozumie się ustalenie innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych.
- Z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 4/31 obręb Słupia, gmina Szczutowo oraz na fakt, że działka 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo 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 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 1/10

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 (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.) – inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyszecze Skrzy Prawej wyznaczonego w rozporządzeniu Nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyszecze 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 (tj. 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 (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) – nie wymaga decyzji środowiskowej;
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.) – nie jest zagrożone powodzią;
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) – inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 645 z późn. zm.) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1469 z późn. zm.) – inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tj. 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 (t.j. 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.
- Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla gruntów leśnych jest możliwe tylko w sytuacji gdy grunt był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
- Z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 4/31 obręb Słupia, gmina Szczutowo oraz na fakt, że działka 4/31 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo 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 ***nie jest możliwe trwałe wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej pod legalizowaną inwestycję.***
- **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.6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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:

- 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.

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

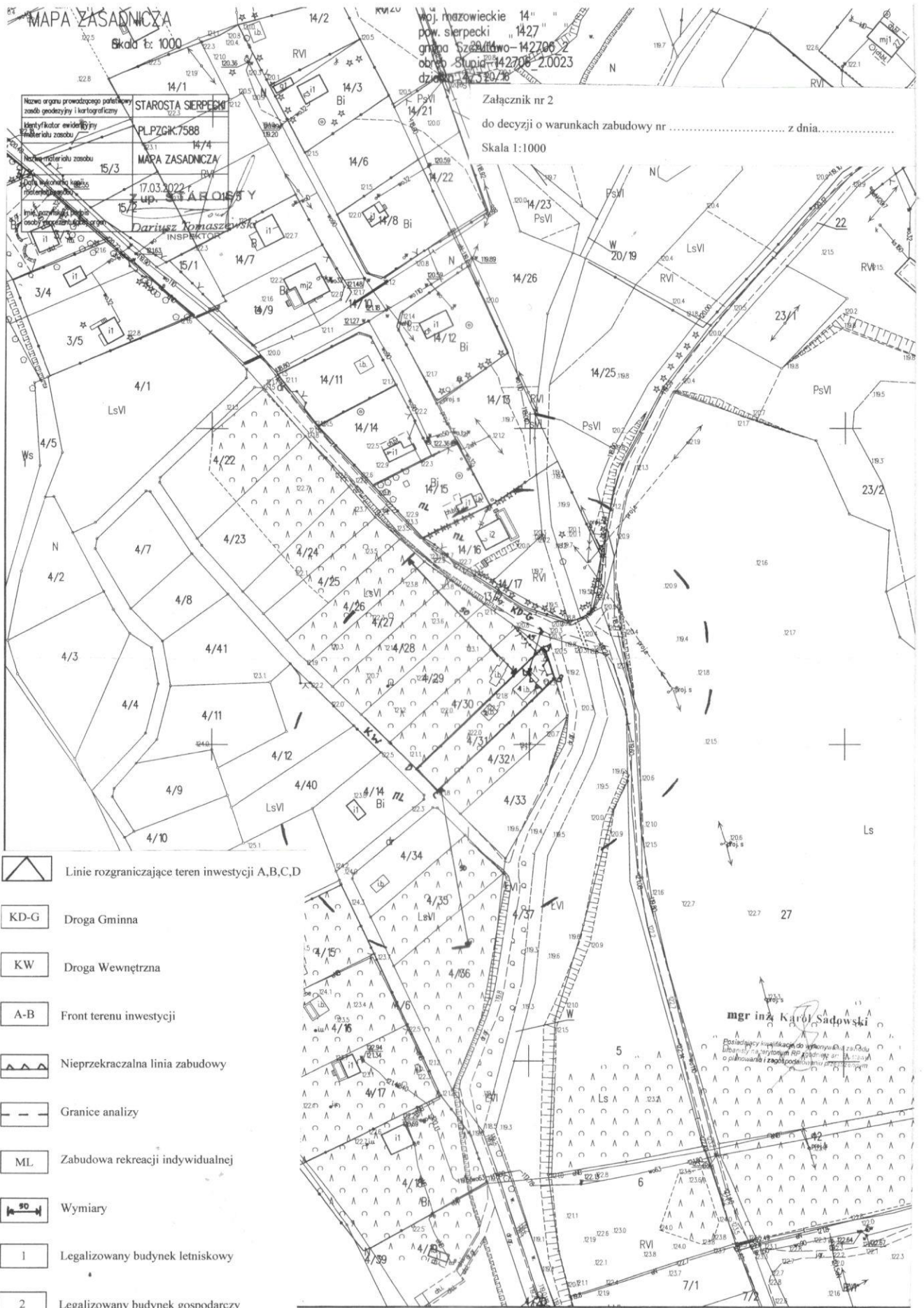
Wnioski:

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



MAPA ZASADNICZA

Skala 1:1000











Nazwa organu prowadzącego posiedzenie
zawód geodzyjny i kartograficzny
IDENTYFIKATOR EVIDENCYJNY
materiału zasobu
PLPZGK.7588

Nazwa organu prowadzącego posiedzenie
zawód geodzyjny i kartograficzny
IDENTYFIKATOR EVIDENCYJNY
materiału zasobu
17.03.2022
up. S. A. Olszty

Dariusz Komaszka
INSPEKTOR

wój. mazowieckie 14
pow. sierpecki 1427
gmina Szymbark 142706 2
obro. Słupia 142706 2.0023
dzieln. 142706 2.0023

Załącznik nr 2
do decyzji o warunkach zabudowy nr z dnia.....
Skala 1:1000

-  Linie rozgraniczające teren inwestycji A,B,C,D
-  KD-G Droga Gminna
-  KW Droga Wewnętrzna
-  A-B Front terenu inwestycji
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Granice analizy
-  ML Zabudowa rekreacji indywidualnej
-  Wymiary
-  1 Legalizowany budynek letniskowy
-  2 Legalizowany budynek gospodarczy

mgr inż. Karol Sadowski
Posiadający kwalifikacje do wykonywania
działalności w zawodzie inżyniera geodety
A o podpisaniu i zagospodarowaniu planów