

DECYZJA nr 41/2025

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572) - po rozpatrzeniu wniosku **p. Marcina Woźnickiego** z dnia **09.01.2025 r.** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy **działek nr 1 i 435/2 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie pomostu rekreacyjnego.**

Wniosek uzupełniono w dniu 23.01.2025 r.

USTALAM

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Rodzaj inwestycji:

- urządzenie wodne

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

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 r. poz. 2442);
- uzyskać wymagane uzgodnienia projektu budowlanego i zezwolenia wynikające z przepisów odrębnych;

3. Warunki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego

- linia zabudowy – nie dotyczy;
- lokalizacja planowanej inwestycji – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji;
- powierzchnia zabudowy pomostu – od 40,0 m² do 75,0 m²;
- szerokość pomostu – od 2,0 m do 3,0 m;
- długość pomostu – od 20,0 m do 25,0 m;
- wysokość pomostu – od 1,0 m do 2,5 m;
- powierzchnia ulegająca przekształceniu – do 75,0 m²;
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie ustala się;

4. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyczółek Skrzyżowania Prawej wyznaczonego Uchwałą NR 69/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 3 września 2024 r. poz. 8359) oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego ustanowionego na podstawie rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 r. w sprawie wprowadzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2001 r. Nr 162 poz. 2402). W związku z tym na terenie inwestycji obowiązują przepisy ochrony dla obszarów chronionych wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.) oraz zakazy określone w wymienionych dokumentach. Planowany pomost rekreacyjny ma służyć między innymi do amatorskiego połowu ryb;
- rodzaj inwestycji nie jest wyszczególniony w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn.zm.);
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.));
- realizacja zamierzenia nie wymaga naruszenia naturalnych siedlisk przyrodniczych, ich przekształcenia, usunięcia drzew i krzewów oraz zajęcia siedlisk wrażliwych będących potencjalnym miejscem występowania gatunków chronionych;
- planowane przedsięwzięcie nie może stanowić ponadnormatywnej uciążliwości dla otoczenia z uwagi na emisję zanieczyszczeń do powietrza i hałasu oraz zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego;

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

- prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów art. 32 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292);

6. Warunki dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych

- nie dotyczy;

7. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – nie dotyczy;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren działek nr 1 i 435/2;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy;
- odpady stałe – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;

8. Warunki obsługi w zakresie komunikacji

- działka nr 435/2 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 341) poprzez służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 430/7;

9. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- obiekty budowlane oraz sposób zagospodarowania działki budowlanej należy zaprojektować z uwzględnieniem prawa budowlanego oraz przepisów odrębnych, zapewniając ochronę interesów osób trzecich;

- właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny - Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.);

10. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

- nie dotyczy;

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

- nie dotyczy;

12. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

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

UZASADNIENIE

Pismem z dnia **09.01.2025 r. p. Marcin Woźnicki**

wystąpił do

Wójta Gminy Szczutowo o wydanie decyzji o warunkach zabudowy ***działek nr 1 i 435/2 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie pomostu rekreacyjnego.***

Wniosek uzupełniono w dniu 23.01.2025 r.

- Na podstawie informacji o działkach z dnia 03.02.2025 r. stwierdzono, iż Wnioskodawca jest właścicielem działki nr 435/2 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo, natomiast działka nr 1 w miejscowości Słupia stanowi własność Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie .
- Teren przewidywanej inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 roku, w związku z czym, wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).
- Działka nr 435/2 o powierzchni 1,4585 ha obejmuje łąki ŁV, rów W-ŁV oraz nieużytek N. Działka nr 1 o powierzchni 141,8300 ha obejmuje wody powierzchniowe Wp, las LsVI oraz nieużytek N. Z uwagi na fakt, że inwestycja realizowana będzie na gruntach oznaczonych w ewidencji jako Wp oraz N nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82).
- Teren przedmiotowych działek i najbliższego otoczenia objęto analizą funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w wyniku czego stwierdzono, iż pomost na jeziorze Urszulewskim jest powiązany funkcjonalnie z działkami sąsiednimi. Inwestycja nie spowoduje zmiany dotychczasowej funkcji działek nr 1 oraz 435/2. Planowana inwestycja obejmuje budowę pomostu rekreacyjnego.

- Inwestycja nie wymaga określania średnich wskaźników zabudowy, wyznaczanych na podstawie analizy zabudowy w sąsiedztwie.
- Na podstawie art. 394 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo wodne stwierdzono, iż inwestycja wymaga zgłoszenia wodnoprawnego.
- Wobec powyższego, dopuszczono realizację inwestycji uznając, iż nie spowoduje ona naruszenia lokalnego ładu przestrzennego i nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie.
- Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z rozporządzeniem 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 tym nie jest wymagane przeprowadzenie procedury oceny oddziaływania na środowisko.
- Teren inwestycji jest zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyrzecze Skrwy Prawej. W związku z tym w treści decyzji uwzględniono wymóg stosowania przepisów ochrony i zakazów obowiązujących dla tego obszaru.
- Teren inwestycji nie jest zaliczony do obszarów Natura 2000, natomiast jezioro Urszulewskie znajduje się w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. W związku z tym w treści decyzji uwzględniono wymóg stosowania przepisów ochrony i zakazów obowiązujących dla tych obszarów.
- Teren inwestycji znajduje się poza strefami ochrony zabytków i nie obejmuje udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- Przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
- Przedmiotowa inwestycja nie wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- Inwestycja ma zapewniony dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 341) poprzez służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 430/7.
- Planowane zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- Na podstawie powyższego należy stwierdzić, iż planowana inwestycja spełnia wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- Na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023 r. poz. 2442) stwierdza się, iż istnieje możliwość lokalizacji przedmiotowej inwestycji na terenie wskazanym przez Wnioskodawcę. Spełnienie warunków określonych w Rozporządzeniu podlega badaniu podczas procedury wydawania decyzji pozwolenia na budowę lub weryfikacji zgłoszenia budowy.

- Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem z dnia 03.02.2025 r., umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy. Wyznaczając strony postępowania (wykaz w aktach sprawy) organ wziął pod uwagę teren objęty wnioskiem i obszar na który planowana inwestycja będzie oddziaływać. Obszary te zostały zaznaczone na mapie przez inwestora kolorem żółtym. Oddziaływanie inwestycji zamyka się w granicach nieruchomości tj. działki nr ewid. 435/2 i 1 obrębu Słupia gm. Szczutowo. Organ przygotował materiały i przesłał je do urbanisty, gdyż zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 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 07.02.2025 r. wpłynął przygotowany przez urbanistę projekt decyzji. Następnie organ zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z projektem decyzji, natomiast do inwestora oprócz w/w zawiadomienia wysłał również projekt decyzji. Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został wysłany do uzgodnień z Starostą Sierpeckim, Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sierpcu i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. W trakcie trwania postępowania organ zawiadamiał strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy Po uzyskaniu stosownych uzgodnień organ zawiadomił strony o możliwości zapoznania się materiałem zgromadzonym w sprawie przed wydaniem decyzji. Uwag i zastrzeżeń nie wniesiono.
- W trakcie wszczęcia postępowania nie wpłynęły wnioski ani uwagi ze strony właścicieli pobliskich działek.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Uzgodnienia

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 :

- Starostą Sierpeckim – art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Uzgodnień o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane” - w zakresie ochrony gruntów rolnych. Starosta Sierpecki w ustawowym terminie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie;
- Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – postanowienie z dnia 26.03.2025 r. znak sprawy WK.ZPU.521.1093.2025 - w zakresie melioracji wodnych. Dyrektor Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w ustawowym terminie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie;

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, Oddział w Płocku - art.53 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Uzgodnień o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane”. Zgodnie z art. 60 ust. 1a ustawy PZP do decyzji o warunkach zabudowy stosuje się art. 53 ust. 5b i 5c. Artykuł 5c. „Niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji”- w odniesieniu do obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody;

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sierpcu – postanowienie z dnia 14.03.2025 r. znak sprawy ZNS.9022.3.128.2025 - organem właściwym w sprawach wymagań higienicznych i zdrowotnych.

POUCZENIE

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

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

W przypadku przekroczenia przez organ terminu o którym mowa w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawca ma prawo wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Żądanie wnosi się za pośrednictwem Wójta Gminy Szczutowo. Kary nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organów administracji publicznej, który wydał decyzję. Zgodnie z § 2 z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku zrzeczenia się odwołania nie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, które zostało prawidłowo złożone jest niewzruszalne i nie można go cofnąć. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 127a i 130 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572)).

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

Załącznik nr 2.1. : analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

WÓJT GMINY
mgr Anna Ruszkowska

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*

Uiszczono opłatę skarbową wysokości :

598 złotych za wydanie decyzji

o warunkach zabudowy

– załącznik część I pkt 8

zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej

(Dz. U. z 2023 poz. 2111 z późn. zm.)

Otrzymują:

1. Marcin Woźnicki.

2. Beata Przybyłowska

3. Zbigniew Przybyłowski

4. strony postępowania zgodnie z art. 49a K.p.a tj. Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Szczutowie i tablica ogłoszeń
Urzędu Gminy w Szczutowie

5. a/a

Załącznik nr 2.1

do decyzji o warunkach zabudowy RI 6730.7.2025.LP Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 wyżej wymienionej ustawy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego **na budowie pomostu rekreacyjnego**.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- Działki nr 1 i 435/2 są zlokalizowane w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo w sąsiedztwie zabudowy rekreacji indywidualnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Działka nr 435/2 o powierzchni 1,4585 ha obejmuje łąki ŁV, rów W-ŁV oraz nieużytek N.
- Działka nr 1 o powierzchni 141,8300 ha obejmuje wody powierzchniowe Wp, las LsVI oraz nieużytek N.
- Działka nr 1 stanowi własność Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
- Wnioskodawca jest właścicielem działki 435/2.
- Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

Pomost (zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne) jest urządzeniem wodnym, w związku z tym, nie zachodzi potrzeba wskazania obszaru analizy i tzw. dobrego sąsiedztwa, właściwego dla określania wskaźników dla nowych budynków. Inwestycja nie dotyczy gabarytów i formy architektonicznej właściwej dla budynków, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116).

Warunek 1 „Dobre sąsiedztwo” – zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy – możliwość kontynuacji funkcji i formy zabudowy tj. spełnienie wymogu, aby co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, była 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 – **spełniony**

Inwestycja dotyczy budowy urządzenia wodnego.

Warunek 2 - „Dostęp do drogi publicznej” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy - **spełniony**

Inwestycja posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 341) poprzez służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 430/7.

Warunek 3 – „Wystarczające uzbrojenie terenu” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy - **spełniony**
Inwestycja nie wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Warunek 4 – „Odrolnienie lub odlesienie” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy - **spełniony**
Inwestycja nie powoduje zmiany dotychczasowej funkcji działek nr 1 i 435/2.

Warunek 5 „Zgodność z przepisami odrębnymi” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy - **spełniony**
Wykazano to w Analizie zgodności z przepisami odrębnymi.

Warunek 6 „Odległość od energetycznych sieci przesyłowych” zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – **spełniony**

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, a także strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu oraz strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Analiza zgodności z przepisami odrębnymi

Zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, takimi jak:

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.) – inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przysięcze Skrwę Prawej wyznaczonego Uchwałą NR 69/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 3 września 2024 r. poz. 8359) -inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 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 2024 r. poz. 1112) – nie wymaga decyzji środowiskowej;
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) – nie jest zagrożone powodzią;
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292) – inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 399) – nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy.

Jak wykazano w powyższej analizie, wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym możliwe jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 Aneta Ruszkowska

