

L.Dz. RI 6730.180.2025.LP

**PROJEKT
DECYZJA**
o warunkach zabudowy

Urząd Gminy w Szczutowie Kancelaria ogólna Szczutowo, ul. N.E.L.O.....	
dnia	20. CZE. 2025
numer przesyłki	4557
liczba załączników	21
Podpis	<i>[Signature]</i>

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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572) - po rozpatrzeniu wniosku **pp. Anieli i Piotra Rosińskich, zam. ul. Wołomin z dnia 22.05.2025 r.** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy **działki nr 399/22 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych.**

USTALAM
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Rodzaj inwestycji:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

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

- projekt budowlany należy opracować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 418) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2442);
- uzyskać wymagane uzgodnienia projektu budowlanego i zezwolenia wynikające z przepisów odrębnych;

3. Warunki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego

- nieprzekraczalną linię zabudowy od strony sąsiedniej drogi gminnej (działki nr 399/21) wyznaczono w odległości 15,0 m - zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji;
- powierzchnia zabudowy dwóch budynków mieszkalnych – od 160,0 m² do 280,0 m²;
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych dwóch budynków mieszkalnych – od 160,0 m² do 280,0 m²;
- liczba kondygnacji nadziemnych po – 1;
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych dwóch budynków mieszkalnych – do 280,0 m²;
- liczba kondygnacji podziemnych po – 0-1;
- szerokość elewacji frontowych – po 10,0 m - 14,0 m;
- wysokość budynków mieszkalnych – po 5,0 m – 8,5 m;
- geometria dachów budynków mieszkalnych – wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 10-45°;
- przydomowa oczyszczalnia ścieków – 2 sztuki:
 - powierzchnia pojedynczej przydomowej oczyszczalni ścieków – do 15,0 m²;
 - kubatura, objętość, pojemność – do 3,0 m³;
 - długość – do 3,0 m;
 - szerokość – do 2,5 m;
 - wysokość – do 2 m;
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 27,5%;
- maksymalna intensywność zabudowy terenu inwestycji – do 27,5%;
- nadziemna intensywność zabudowy terenu inwestycji (minimalna - maksymalna) 14,0%-27,5%;

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- minimalna liczba miejsc do parkowania – 2;

4. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przysięcze Skrzy Prawej wyznaczonego Uchwałą NR 69/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 3 września 2024 r. poz. 8359). W związku z tym na terenie inwestycji obowiązują przepisy ochrony dla obszaru chronionego krajobrazu wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.) oraz ustalenia określone w wymienionej uchwale;
- rodzaj inwestycji nie jest wyszczególniony w rozporządzeniu 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 trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647));
- realizacja zamierzenia nie wymaga naruszenia naturalnych siedlisk przyrodniczych, ich przekształcenia, usunięcia drzew i krzewów oraz zajęcia siedlisk wrażliwych będących potencjalnym miejscem występowania gatunków chronionych;
- udział powierzchni biologicznie czynnej – ustala się min. 40%;
- 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.);

6. Warunki dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych

- nie dotyczy;

7. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – poprzez przyłącza do gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – bezpośrednio do gruntu na terenie działki nr 399/22 z zabezpieczeniem przed spływem wód na działki sąsiednie;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez przyłącza do sieci elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w ciepło – według indywidualnego rozwiązania w oparciu o paliwa bezemisyjne lub niskoemisyjne;
- odpady stałe – gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach, do wywożenia przez specjalistyczne służby zorganizowanym wywozem na składowisko komunalne;
- elementy infrastruktury technicznej lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8. Warunki obsługi w zakresie komunikacji

- teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 399/21);

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 - t.j. 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 **22.05.2025 r.** pp. **Aniela i Piotr Rosińscy, zam.** **0**
Wołomin wystąpili do Wójta Gminy Szczutowo o wydanie decyzji o warunkach zabudowy *działki nr 399/22 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych.*

Na podstawie informacji o działce z dnia 11.06.2025 r. stwierdzono, iż Wnioskodawcy są właścicielami działki nr 399/22 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo.

- Teren przewidywanej inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 roku, w związku z czym, wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).
- Teren inwestycji obejmuje grunty rolne RVI. W związku z tym nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).
- Teren przedmiotowej działki i najbliższego otoczenia objęto analizą funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Teren analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), jako trzykrotną szerokość frontu terenu określoną we wniosku. Stwierdzono, iż w otoczeniu terenu inwestycji, w obszarze analizy znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 399/21).
- Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony sąsiedniej drogi gminnej (działki nr 399/21) wyznaczono w odległości 15,0 m, zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.), poza terenem zabudowanym.
- Teren inwestycji jest zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyszecze Skrzy Prawej. W związku z tym w treści decyzji uwzględniono wymóg stosowania przepisów ochrony i zakazów obowiązujących dla tego obszaru.
- Teren inwestycji nie jest zaliczony do obszarów Natura 2000 ani innych obszarów chronionych.

- Teren inwestycji znajduje się poza strefami ochrony zabytków i nie obejmuje udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- Przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
- Inwestycja posiada możliwości wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną – do wniosku dołączono kopię oświadczenia Energa Operatora SA nr EOP/WP/7/2025/04/086057 z dnia 10.04.2025 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej do przedmiotowej działki oraz pismo Urzędu Gminy w Szczutowie nr RI.6730.180.2025.LP z dnia 11.06.2025 r. informujące o tym, że istnieje możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej działki nr 399/22 obręb Słupia, gm. Szczutowo. We wniosku wskazano, iż ścieki sanitarne będą odprowadzane do indywidualnych oczyszczalni ścieków.
- 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 (t.j. 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 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. 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 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:

- organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – Starostą Sierpeckim – postanowienie Nr z dnia
- organem właściwym w sprawach wymagań higienicznych i zdrowotnych – Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sierpcu – postanowienie Nr z dnia
- organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku – postanowienie Nr z dnia

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, Oddział w Płocku - postanowienie Nr z dnia

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 Wójty 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 Wójty Gminy Szczutowo w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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

.....
Wójt Gminy Szczutowo

Opracowanie projektu decyzji:

mgr inż. Karol Sadowski

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

Otrzymują:

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

Do wiadomości:

Zainteresowani wg rozdzielnika

Załącznik nr 2.1

do decyzji o warunkach zabudowy L.Dz. RI 6730.180.2025.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 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 dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych**.

W ustalaniu wymagań dotyczących nowej zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, uwzględniono przepisy Rozporządzenia 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).

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- Inwestycja jest zlokalizowana w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Tern inwestycji ma powierzchnię do 0,1139 ha i obejmuje grunty rolne RVI.
- Działka nr 399/22 jest niezabudowana.
- Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

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**

- Planowana inwestycja polega na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem ewidencyjnym 399/22 położonej w miejscowości Słupia. Teren przedmiotowej działki i najbliższego otoczenia objęto analizą funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w wyniku czego stwierdzono, iż inwestycja jest zgodna z funkcją mieszkaniową działek sąsiednich.
- Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm). Teren inwestycji i zasięg obszaru analizy przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji nr 2.2.
- Wnioskodawcy planuje budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy od 160,0 m² do 280,0 m². Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji wyniesie do 27,5%, co przekroczy wskaźnik średni, ale nie wpłynie negatywnie na lokalny ład przestrzenny. Planowane szerokości elewacji frontowych po – 10,0 m - 14,0 m odpowiadają szerokości elewacji budynków mieszkalnych znajdujących się w obszarze analizy. Planowane wysokości kalenic 5,0 m – 8,5 m odpowiadają wysokości budynków w obszarze analizy. We wniosku wskazano, że planowane budynki będą posiadały dachy wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 10-45°, co odpowiada dachom w sąsiedztwie.

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

- Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 399/21).

Warunek 3 – „Wystarczające uzbrojenie terenu” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy - spełniony

- Działka posiada możliwość wyposażenia inwestycji w niezbędną infrastrukturę techniczną - do wniosku dołączono potwierdzające to dokumenty.

Warunek 4 – „Odrolnienie lub odlesienie” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy - spełniony

- Teren inwestycji obejmuje grunty rolne RVI. W związku z tym nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.) – 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) -inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647) – nie narusza przepisów ochrony środowiska;
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112) – nie wymaga decyzji środowiskowej;
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. 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 (t.j. 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.) – inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. 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 (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 733) – nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. 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. Graficzne przedstawienie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania uwzględniono na **załączniku nr 2.2.**

mgr inż. Karol Sadowski

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

MAPA ZASADNICZA

22.05.2025 r.

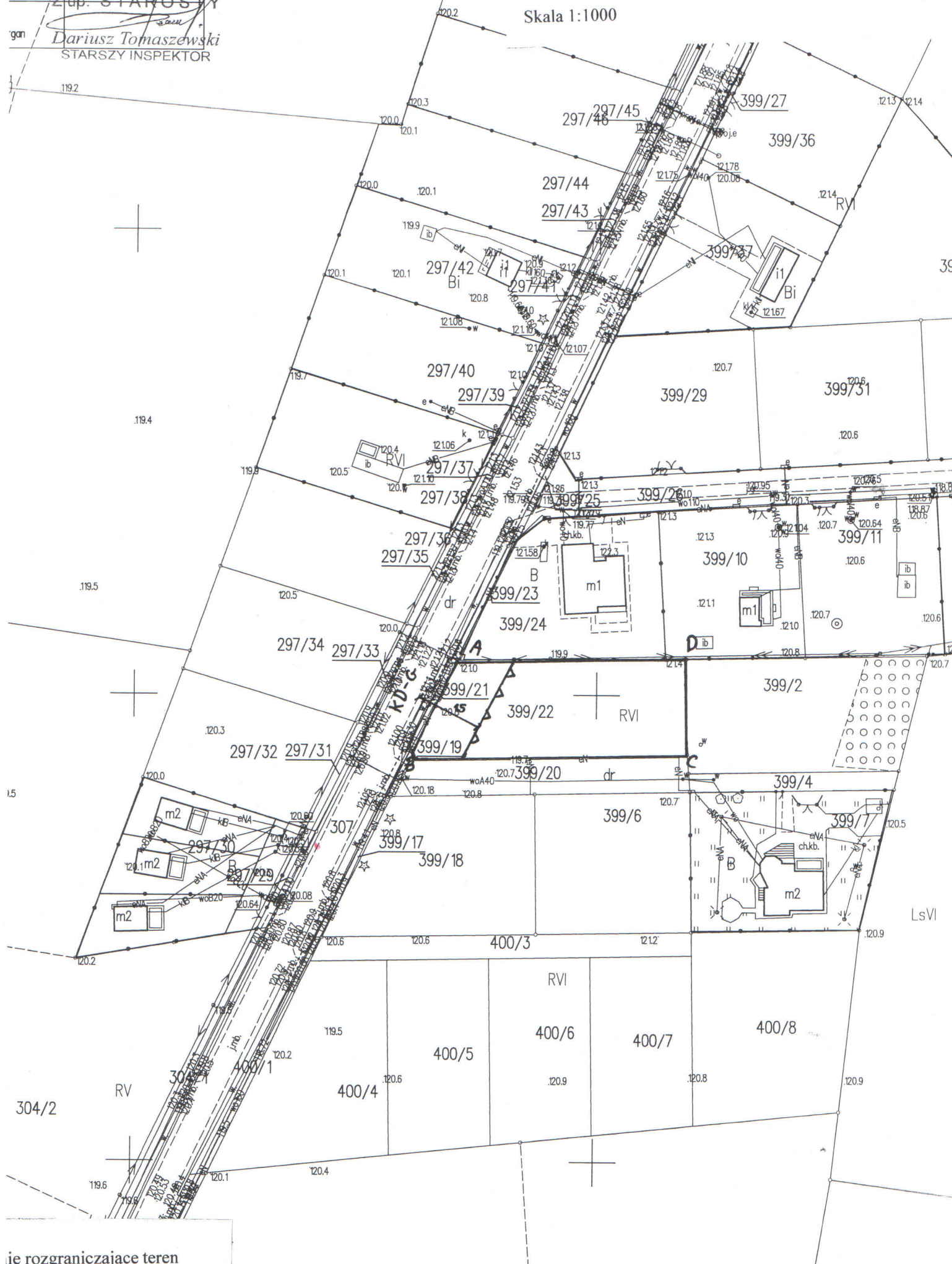
Z up. STAROSTY

Dariusz Tomaszewski
STARSZY INSPEKTOR

Załącznik nr 1

do decyzji o warunkach zabudowy nr

Skala 1:1000



ie rozgraniczające teren

