

**UCHWAŁA NR XXIV/175/2012
RADY GMINY SZCZUTOWO**

z dnia 28 grudnia 2010 r.

**w sprawie uzgodnienia realizacji inwestycji określonej w decyzji o warunkach zabudowy w obszarze Zespołu
Przyrodniczo-Krajobrazowego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art. 44 ust. 1 i art. 45 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia nr 220 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001 r. w sprawie wprowadzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 162 poz. 2402 z późn. zm.) Rada Gminy Szczutowo uchwala co następuje :

§ 1. uzgadnia pozytywnie realizację inwestycji określoną w decyzji o warunkach zabudowy pn. "Legalizacja urządzenia wodnego - pomostu na Jeziorze Urszulewskim na działkach nr ewid. 1 i 428/9 w m. Słupia, gm. Szczutowo" lokalizowaną w obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego zgodnie z projektem decyzji o warunkach zabudowy znak sprawy RI.6730.50.2012.LP stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady

Zbigniew Kopciński
Zbigniew Kopciński

[Signature]
Radca Prawny
mgr Zdzisław B. Wiercowski

/projekt/

Szczutowo, dnia.....2012 r.

Znak sprawy RI.6730.50.2012.LP

DECYZJA o warunkach zabudowy

Na podstawie przepisów art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 1a i 4, art. 61, art. 64 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pana Roberta Prygiel i Pana Tomasza Kościelniakowskiego z dnia 05.09.2012 roku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy pomostem na działkach o nr ewid. 1 i 428/9 w miejscowości Słupia gmina Szczutowo.

u s t a l a m

dla działek nr ewid. 1 i 428/9 położonych w miejscowości Słupia gmina Szczutowo przewidzianych do zabudowy inwestycją polegającą na:

- legalizacji urządzenia wodnego – pomostu na jeziorze Urszulewskim

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

1) Ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny przyrodniczo-krajobrazowe z funkcją rekreacyjną. Oznacza to możliwość lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń dopuszczonych obowiązującymi dla tego terenu przepisami z zachowaniem szczegółowych przepisów sanitarnych, ochrony środowiska i prawa budowlanego, wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego dla zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) Dla przedmiotowej działki brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Wg ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczutowo obowiązującego do 31.12.2003r teren ten położony był w obszarze powiązań i ciągów ekologicznych ERZ.
- 2) Stosownie do art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym proponowana zmiana zagospodarowania terenu polegająca na zainwestowaniu działek urządzeniami wodnymi wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o warunki art. 61 ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz pozwolenia wodno-prawnego.

- 3) Przedmiotową inwestycję należy projektować w sposób określony w przepisach techniczno – budowlanych zgodnie ustawą Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 roku Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z późn. zm.) oraz innymi przepisami odrębnymi i normami mającymi zastosowanie dla przedmiotowego zamierzenia oraz warunkami niniejszej decyzji.
- 4) Uzyskać wynikające z przepisów szczególnych wymagane opinie, uzgodnienia i decyzje innych zainteresowanych organów, w szczególności uzgodnienia z operatorami sieci infrastruktury na terenie wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego.

3. Zasady i standardy kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania

Ustalenia szczegółowe dla inwestycji:

a) **gabaryty i forma architektoniczna:**

-zrealizowana inwestycja w formie pomostu na jeziorze Urszulewskim jako element infrastruktury komunikacyjnej położona jest w sąsiedztwie zespołu zabudowy lotniskowej oraz terenów przyrodniczo-krajobrazowych, w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyrzecze Skrzy Prawej oraz zespole przyrodniczo-krajobrazowym jezioro Urszulewskie.

Powyższe uwarunkowania dla terenowe oraz zabudowa na działkach sąsiednich w obszarze analizowanym określają parametry w zakresie gabarytów i formy architektonicznej zabudowy.

Dla zrealizowanej inwestycji - pomostu ustala się:

- zabudowę pomostem drewnianym długości do 25,0mb oraz drogą dojazdową ziemną,
- zakaz realizacji budynków i urządzeń poza przedmiotowym pomostem,
- wysokość posadowienia do 2,0m ponad poziom wody,

b) **linia zabudowy:**

- nie dotyczy,

c) **intensywność wykorzystania terenu (stosunek pow. zabudowy do pow. terenu)**

- nie dotyczy,

d) **szerokość elewacji frontowej (obszar analizy)**

- nie dotyczy ,

e) **wysokość górnej elewacji frontowej, kalenicy (mierzona od poziomu terenu)**

- ustala się wysokość pomostu ok. 2,0m ponad poziom wody,

f) **geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych, kierunek)**

- nie dotyczy.

Przy lokalizacji poszczególnych obiektów i urządzeń winny decydować względy technologiczne, branżowe szczegółowe przepisy: sanitarne, ochrony środowiska i prawa budowlanego, a także wszelkie wymogi wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia mieszkańców.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Planowane przedsięwzięcie, zgodnie z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r Nr 213, poz. 1397) w związku z art. 173 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r, Nr 199 poz. 1227 z późn. zmianami), nie należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 71 ust. 2 pkt 2 cyt. Ustawy – dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może zostać stwierdzony.
- 2) Inwestycja usytuowana w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyrzecze Skrzy Prawej może

być realizowana z zachowaniem ustaleń Rozporządzenia nr 17 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006r (Dz. Urzędowy Wojewody Mazowieckiego Nr 157 poz. 6154 z dnia 11 sierpnia 2006r) oraz Rozporządzenia nr 220 Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 lipca 2001r w sprawie wprowadzenia zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na teren woj. mazowieckiego .

- 3) Inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości środowiska i stwarzać uciążliwości dla sąsiedniego budownictwa letniskowego i zagrodowego oraz ograniczeń w sposobie ich użytkowania.
- 4) Udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) Teren inwestycji położony jest w sąsiedztwie udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- 2) W przypadku odkrycia na terenie objętym decyzją, w trakcie prac ziemnych nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace, a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych – art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

- 1) Drogi przyległe publiczne kategorii gminnej – o szerokości pasa drogowego w istniejących liniach rozgraniczenia.
- 2) Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywa się z przyległej drogi publicznej klasy KDL nr ewid. dz. 307 przez drogę nr ewid. dz. 437.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 1) Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- 2) Ścieki komunalne – nie dotyczy,
- 3) Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo,
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- 5) Odpady stałe – nie dotyczy.
- 6) Od istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej zachować normatywne odległości, a w przypadku ewentualnych kolizji z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, dopuszcza się przebudowę poza teren inwestycji za zgodą i na warunkach zarządców sieci.

8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 1) Należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 2) Stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które maksymalnie wyeliminują oddziaływanie na środowisko poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapach stanowiących załączniki do niniejszej decyzji. Inne naniesienia projektowe nie stanowią ustaleń decyzji.

Niniejsza decyzja ważna jest do dnia - na czas nieokreślony

Wygaśnięcie niniejszej decyzji w niżej wymienionych przypadkach stwierdzi Wójt Gminy

Szczutowo odrębną decyzją jeśli:

- zostanie wydana decyzja ostateczna o legalizacji budowy na terenie objętym niniejszą decyzją dla innego inwestora
- wejdzie w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z którego ustaleniami decyzja pozostawać będzie w sprzeczności.

Uzasadnienie

1. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach legalizacji dla inwestycji polegającej na budowie urządzenia wodnego - pomostu zrealizowanego na działkach o nr ewidencyjnym 1 i 428/9 położonych w miejscowości Słupia gmina Szczutowo, wszczęte zostało na wniosek Panów Roberta Prygiel i Tomasza Kościelniakowskiego.
2. Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka nie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 roku, wobec tego podstawą niniejszej decyzji są przepisy szczególne, a ustalenia niniejszej decyzji są zgodne z przepisami szczególnymi.
3. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.
4. Analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym zrealizowano przedsięwzięcia wynikająca z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu i ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), w oparciu o następujące materiały: wniosek inwestora wraz mapą do celów projektowych w skali 1:1000 obejmującą wnioskowany teren wraz z otoczeniem, udostępnione materiały uzupełniające. Analiza przeprowadzona została w obszarze obejmującym usytuowaną działkę wraz z terenem sąsiednim.
5. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - 1) działka nr ewid. 1 na której zlokalizowana jest inwestycja pomostu stanowi własność Skarbu Państwa,
 - 2) teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego jest położony w obszarze, dla którego ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu Przyrzecze Skrwy Prawej oraz zespół przyrodniczo-krajobrazowy jezioro Urszulewskie, jako chroniony z ograniczeniami dotyczącymi jego możliwości zabudowy, tj. teren wnioskowany leży w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu obowiązujących przepisów o ochronie przyrody,
 - 3) obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie z drogi publicznej gminnej kategorii KDL.
6. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych
 - 1) inwestycja spełnia wymogi w zakresie ochrony środowiska i ładu przestrzennego .
 - 2) w wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że zostały spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), a zatem dla przedmiotowej inwestycji możliwe jest

wydanie decyzji o warunkach zabudowy (załącznik Nr 1 do decyzji jest jednocześnie załącznikiem do analizy),

- 3) w związku z powyższym zgodnie ze złożonym przez Panów Roberta Prygiel i Tomasza Kościelniakowskiego wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy przeprowadzono procedurę w trybie wydania decyzji o warunkach zabudowy.

U z g o d n i e n i a

1. Teren, na którym zrealizowana jest inwestycja w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Szczutowo nie był przeznaczony na inwestycje celu publicznego o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (krajowym, wojewódzkim i powiatowym); w związku z tym nie zachodzi potrzeba uzgodnień z art. 53 ust. 4 pkt. 10 w/w ustawy w zakresie zadań rządowych albo samorządowych.
2. Decyzja została uzgodniona zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 1-9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresach wg właściwości tj:
 - z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie,
 - ze Starostą Sierpeckim w zakresie art. 53 ust.4 pkt 6,
 - z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie,
 - z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Płocku,
 - z Wojewódzkim Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie Oddział w Płocku.

P o u c z e n i e

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, którzy nie uzyskali prawa dysponowaniem gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy terenu.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Załącznik : mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali: 1: 1000

Otrzymują:

1. P. Robert Prygiel, P. Tomasz Kościelniakowski
2. Właściciele działki nr ew 1
3. Właściciel działki nr 437
4. Urząd Gminy Szczutowo a/a

Projekt decyzji opracował :

Architekt Stanisław Żurański

Magister Inżynier

upr. z § 5 ust. 1pkt 1 ŁW 411/73

UPR. W PL PRZESTRZ. NR 606/88

ANALIZA

terenu zrealizowanej inwestycji polegającej na budowie pomostu z drogą dojazdową jako elementu infrastruktury komunikacyjnej do realizacji na działkach o nr ewidencyjnym 1 i 428/9 położonych w miejscowości Słupia gm. Szczutowo dotycząca funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.)

Analizę w/w. opracowano zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).

Załącznik mapowy do decyzji jest jednocześnie załącznikiem do analizy.

I. Planowane zainwestowanie

1. Realizacja pomostu na jeziorze Urszulewskim wraz z drogą dojazdową ziemną na działkach o nr ewidencyjnym 1 i 428/9 położonego w miejscowości Słupia gmina Szczutowo.

II. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja oraz uwarunkowania lokalizacji przedmiotowej inwestycji

1. Działka o nr ewidencyjnym 428/9 niezabudowana położona w miejscowości Słupia gmina Szczutowo, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowi własność prywatną, natomiast działka nr ewid. 1 stanowi własność Skarbu Państwa we władaniu Marszałka Województwa Mazowieckiego

- a) dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność z końcem 2003 roku, wobec tego podstawą niniejszej decyzji są przepisy szczególne, ustalenia niniejszej decyzji są zgodne z przepisami szczególnymi,
- b) zgodnie z art. 4 ust. 2 przedmiotowej ustawy w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, których podstawą są przepisy szczególne.

2. Funkcje terenu

- a) działka nr 428/9 położona jest nad jeziorem Urszulewskim i sąsiaduje bezpośrednio z zabudowanymi działkami letniskowymi. Sąsiednie działki położone wzdłuż jeziora niezabudowane o charakterze rolnym. Działka nr 1- jezioro Urszulewskie z lustrem wody oddalonym ok. 150,0m od granicy z jeziorem z działką nr 428/9.

3. Cechy zabudowy sąsiedniej i istniejącej:

a) gabaryty i forma architektoniczna:

- zabudowa na działkach sąsiednich istniejąca parterowa ze strychem pod dachami o spadku połąci do 45⁰,
- budynki w układzie wolnostojącym na działkach letniskowych,

b) linia zabudowy:

- linia zabudowy pomostu oddalona ok. 150,0m od granicy działki 428/9,

c) intensywność wykorzystania terenu (stosunek pow. zabudowy do pow. terenu) – nie dotyczy,

d) szerokość elewacji frontowej (obszar analizy) – nie dotyczy,

- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej gzymsu lub attyki (mierzona od poziomu terenu)
 - wysokość obiektu ok. 2,0m nad poziom wody,
- f) geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy, układ połaci dachowych, kierunek) – nie dotyczy.

III. Analiza warunków i zasad zagospodarowania oraz zabudowy terenu planowanej inwestycji

1. **Dostęp do drogi publicznej** - zawarty w art. 61 ust.1 pkt 2 ustawy
Obsługa komunikacyjna inwestycji będzie odbywała się z przyległej drogi publicznej klasy KDL nr ew. dz. 307,
2. **Uzbrojenie terenu** - zawarte w art. 61 ust.1 pkt 3 ustawy
 - zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - ścieki komunalne – nie dotyczy,
 - odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną –nie dotyczy.
3. **Ochrona gruntów rolnych** - zawarta w art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy
 - grunt rolny nie zabudowany oraz obszar jeziora Urszulewskiego.
4. **Zgodność z przepisami odrębnymi** - zawarta w art. 61 ust.1 pkt 5 ustawy
Teren przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego jest położony w obszarze ustanowionym jako chroniony z zakazem lub ograniczeniami dotyczącymi jego możliwości zabudowy.

Przewodniczący Rady
Zbigniew Kopciński

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH SKALA 1 : 1000

Województwo mazowieckie

Powiat sierpecki

Gmina Sierpc

Wieś SŁUPIA

Nr działek: 1 i 428/9

Nr mapy 241.444.073 i 241.444.074

Granice działki są zgodne z danymi ewidencyjnymi.

P.H.U.T. "GEO-SKÓR"
Krystyna Chyżyńska
09-200 Sierpc, ul. Płocka 59A
tel. 024 275-49-52; 0607-717-699
NIP 776-101-43-21, Reg. 610243957

Mapa aktualna
w zakresie opracowania
na dzień 13.03.2012

GEODETA UPRAWNIONY
Nr upraw. 13245
Krystyna Chyżyńska
Krystyna Chyżyńska



