

**UCHWAŁA NR XXIV/176/2012
RADY GMINY SZCZUTOWO**

z dnia 28 grudnia 2012 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 działce nr ewid. 1 w m. Słupia, gm. Szczutowo" lokalizowaną w obszarze Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego zgodnie z projektem decyzji o warunkach zabudowy znak sprawy RI.6730.58.2012.LP stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały i projektem zagospodarowania stanowiącym załącznik nr 2.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady

Zbigniew Kopciński

Radca Prawny
Zdzisław Kwiatkowski

/projekt/

Szczutowo, dnia2012 r.

RI.6730.58.2012.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 Jerzego Knapika reprezentowanego przez Krzysztofa Karczewskiego z dnia 18.10.2012 roku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy pomostem na działkach o nr ewid. 1 i 3/1 w miejscowości Słupia gmina Szczutowo.

u s t a l a m

dla działki nr ewid. 1 położonej w miejscowości Słupia gmina Szczutowo przewidzianej 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 szczególnych 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 terenów rekreacyjnych i ciągów ekologicznych.
- 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 organów.

3. **Zasady i standardy kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania**

Ustalenia szczegółowe dla inwestycji:

a) **gabaryty i forma architektoniczna:**

-zrealizowana inwestycja w formie pomostu (patrz załącznik nr 2) na jeziorze Urszulewskim jako element infrastruktury komunikacyjnej położona jest w sąsiedztwie zespołu zabudowy letniskowej oraz terenów przyrodniczo-krajobrazowych, w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyczecze Skrwy Prawej oraz zespole przyrodniczo-krajobrazowym jezioro Urszulewskie.

Powyższe uwarunkowania dla terenów 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 ok. 10,0mb,
- zakaz realizacji budynków i urządzeń poza przedmiotowym pomostem,
- wysokość posadowienia do 1,0m 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 poziomemu terenu)**

- ustala się wysokość pomostu ok. 0,7m 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 Skrwy 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 poza obszarem chronionym w zakresie konserwatorskim.
- 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 publicznej 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. 13.

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 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 z 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.

U z a s a d n i e

1. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach legalizacji dla inwestycji polegającej na budowie urządzenia wodnego - pomostu zrealizowanego na działce o nr ewidencyjnym 1 położonej w miejscowości Słupia gmina Szczutowo, wszczęte zostało na wniosek Pana Jerzego Knapika.
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 mapę sytuacyjno-wysokościową 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 Skrzy 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 przez działkę nr ewid. dz. 3/1.
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 Pana Jerzego Knapika reprezentowanego przez Pana Krzysztofa Karczewskiego 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 Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Sierpcu.

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 : 1. mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali: 1: 1000
2. plan zagospodarowania zrealizowanej inwestycji

Otrzymują:

1. Pan Krzysztof Karczewski zam. ul. Sikorskiego 2 m 12, 09-410 Płock
2. Pan Jerzy Knapik zam. ul. Klimontowska 105 , 09-654 Warszawa
3. Właściciel działki nr ew. 1
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 działki nr 3/1 na akwen Jeziora Urszulewskiego jako elementu infrastruktury komunikacyjnej do realizacji na działce o nr ewidencyjnym 1 położonej 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. Zrealizowany pomost na działce o nr ewidencyjnym 1 (Jezioro Urszulewskie) położonej 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 3/1 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 szczególnie, 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 3/1 położona jest nad jeziorem Urszulewskim i sąsiaduje bezpośrednio z zabudowanymi działkami letniskowymi. Działka nr 1- jezioro Urszulewskie z linią brzegową oddaloną średnio ok. 30,0m od granicy działki.

3. Cechy zabudowy sąsiedniej i istniejącej:

a) gabaryty i forma architektoniczna:

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

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 krawędzi elewacji frontowej gzymsu lub attyki (mierzona od poziomu terenu)

- wysokość obiektu ok. 0,7m nad poziom wody,
- f) geometria dachu (kąt 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. 13 przez niezabudowaną działkę nr ewid. dz. 3/1,

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