

**DECYZJA nr 18/2025**

**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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572) - po rozpatrzeniu wniosku **p. Jarosława Tarnowskiego zam. ul.**

**Warszawa z dnia 11.10.2024 r.** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy **działki nr 545 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zmianie sposobu użytkowania budynku letniskowego na budynek mieszkalny jednorodzinny.**

**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 (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 – bez zmian;
- powierzchnia zabudowy budynku letniskowego objętego zmianą sposobu użytkowania – 45,0 m<sup>2</sup> - bez zmian;
- szerokość elewacji frontowej – 7,30 m - bez zmian;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – 3,30 m - bez zmian;
- liczba kondygnacji naziemnych – 1,5 - bez zmian;
- liczba kondygnacji podziemnych – 1 - bez zmian;
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – 5,20 m - bez zmian;
- geometria dachu – dwuspadowy o kącie nachylenia – ok.40° - bez zmian;
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 7,5% - bez zmian;

**4. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przrzecze Skrwy 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 (Dz.U. 2024 r. poz. 1478) 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 (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;
- udział powierzchni biologicznie czynnej – ustala się min. 70 % powierzchni działki;
- 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 – poprzez istniejące przyłącze do gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do szczelnego zbiornika na ścieki;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – bezpośrednio do gruntu na terenie działki nr 545 z zabezpieczeniem przed spływem wód na działki sąsiednie;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez istniejące przyłącze 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**

- działka nr 545 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 85/3 i 13/2) poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr 535), której Wnioskodawca jest współwłaścicielem;

#### **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 **11.10.2024 r. p. Jarosław Tarnowski zam.**

**Warszawa** wystąpił do Wójta Gminy Szczutowo o wydanie decyzji o warunkach zabudowy **działki nr 545 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zmianie sposobu użytkowania budynku letniskowego na budynek mieszkalny jednorodzinny.**

Na podstawie informacji o działce z dnia 17.10.2024 r. stwierdzono, iż Wnioskodawca jest współwłaścicielem działki nr 545 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo oraz działki nr 535 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo stanowiącej drogę wewnętrzną.

- 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 - Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).
- Działka nr 545 obejmuje tereny oznaczone w ewidencji gruntów symbolem Bi – inne tereny zabudowane. W związku z tym nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, 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 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). Stwierdzono, iż planowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodna z funkcją mieszkaniową jednorodziną działek sąsiednich.
- Linia zabudowy od strony sąsiedniej drogi wewnętrznej pozostaje bez zmian.

- Działka nr 545 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 85/3 i 13/2) poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr 535), której Wnioskodawca jest współwłaścicielem.
- Wobec powyższego inwestycja nie spowoduje naruszenia lokalnego ładu przestrzennego.
- 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 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.
- Działka nr 545 jest wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną – do wniosku dołączono kopię rachunku za dostawę energii elektrycznej do przedmiotowej działki oraz umowę zawartą z Gminą Szczutowo z dnia 09.09.2017 r. na dostawę wody do przedmiotowej nieruchomości. We wniosku wskazano, iż ścieki sanitarne są odprowadzane do bezodpływowego szczelnego zbiornika na ścieki.
- 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) 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 18.10.2025 r., umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy. Liczba stron postępowania przekracza 20 i zgodnie z art. 49a kpa



- 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 :

- 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 29.11.2024 r. znak sprawy ZNS.9022.3.435.4321.2024 - 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

Załącznik nr 2.2. : mapa w skali 1:1000 z analizą funkcji oraz cech 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*

**Otrzymują:**

1. Jarosław Tarnowski
2. Agnieszka Tarnowska
3. Dorota Błajek
4. Anna Głuchowska
5. Piotr Gocławski
6. Daniel Lis
7. Hubert Lis
8. Paweł Oleradzki
9. Sławomir Olszewski
10. Izabela Wesołowski
11. Radosław Zaleski
12. Jadwiga Żbikowska
13. Andrzej Żbikowski
14. Artur Żbikowski
15. Elżbieta Błajek
16. Henryk Błajek
17. Monika Grudzińska
18. Marek Grudziński
19. Aniela Lepczak
20. Władysław Lepczak
21. Krystyna Lis
22. Marek Lis
23. Alina Panasiuk
24. Andrzej Panasiuk
25. Katarzyna Oleradzka
26. Wojciech Rajewski
27. Ada Stefankiewicz
28. Piotr Stefankiewicz
29. Anna Turalska
30. Zbigniew Turalski - strony postępowania zgodnie z art. - 49a w związku z art. 49§ 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2024 r. poz. 572/ przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.
31. a/a



## Załącznik nr 2.1

### do decyzji o warunkach zabudowy RI. 6730.101.2024.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) 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 **zmianie sposobu użytkowania budynku letniskowego na budynek mieszkalny jednorodzinny**.

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.).

#### W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- Działka nr 545 jest zlokalizowana w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej.
- Działka nr 545 ma powierzchnię 0,0600 ha i obejmuje inne tereny zabudowane Bi.
- Działka jest zabudowana budynkiem letniskowym objętym zmianą sposobu użytkowania.
- 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 zmianie sposobu użytkowania budynku letniskowego na budynek mieszkalny jednorodzinny na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem ewidencyjnym 545 położonej w miejscowości Słupia. Teren przedmiotowej działki i najbliższego otoczenia objęto analizą funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w wyniku czego stwierdzono, iż planowana funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodna z funkcją mieszkaniową jednorodzinną działek sąsiednich.
- Inwestycja dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), jako trzykrotną

szerokość frontu terenu określoną we wniosku 3 x ok 25,0 m = 75,0 m. Teren inwestycji i zasięg obszaru analizy przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji nr 2.2.

- Wnioskodawca planuje zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku letniskowego na budynek mieszkalny jednorodzinny. Parametry istniejącego budynku po planowanej przez Wnioskodawcę zmianie sposobu użytkowania nie ulegną zmianie. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie ulegnie zmianie. Zmieni się jedynie funkcja budynku, która będzie zgodna z funkcją mieszkaniową jednorodziną budynku na działce 540.

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

- Działka nr 545 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 85/3 i 13/2) poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr 535), której Wnioskodawca jest współwłaścicielem.

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

- Działka jest wyposażona 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**

- Działka nr 545 obejmuje tereny oznaczone w ewidencji gruntów symbolem Bi – inne tereny zabudowane. W związku z tym nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, 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).

**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**

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478) – inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyczecze Skrwy 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) - 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. Graficzne przedstawienie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania uwzględniono na **załączniku nr 2.2.**

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 Anna Ruszczyńska*

# MAPA ZASADNICZA

Skala 1: 1000  
79/6

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SIERPECKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.PZGiK.75883.5
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	11.10.2023 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY <i>Dariusz Tomaszewski</i> STARSZY INSPEKTOR

woj. mazowieckie 14  
pow. sierpecki 1427  
gmina Szczutowo-142706\_2  
obręb Słupia-142706\_2.0023  
działka 545

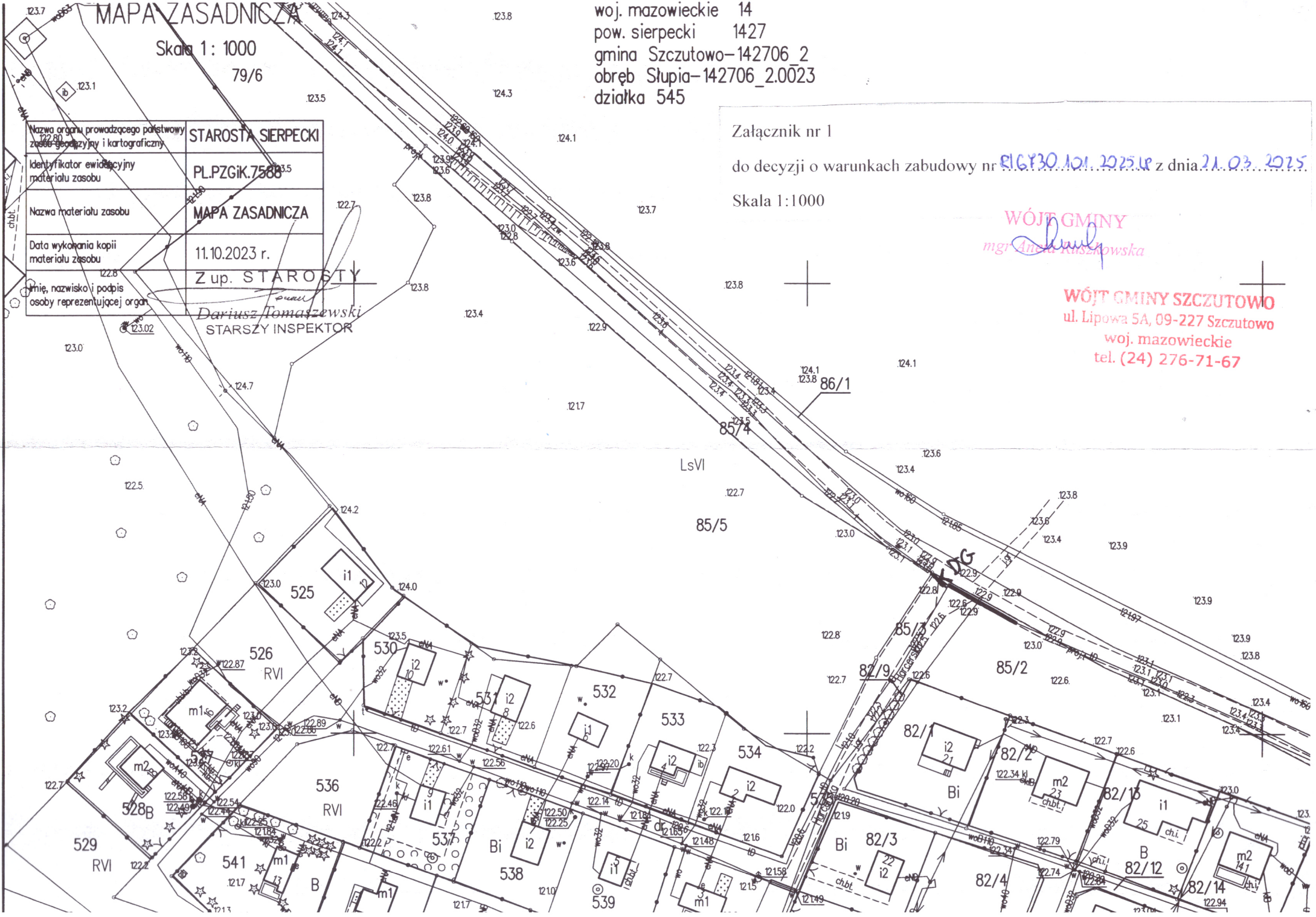
Załącznik nr 1

do decyzji o warunkach zabudowy nr RI.6730.101.2025.W z dnia 21.03.2025

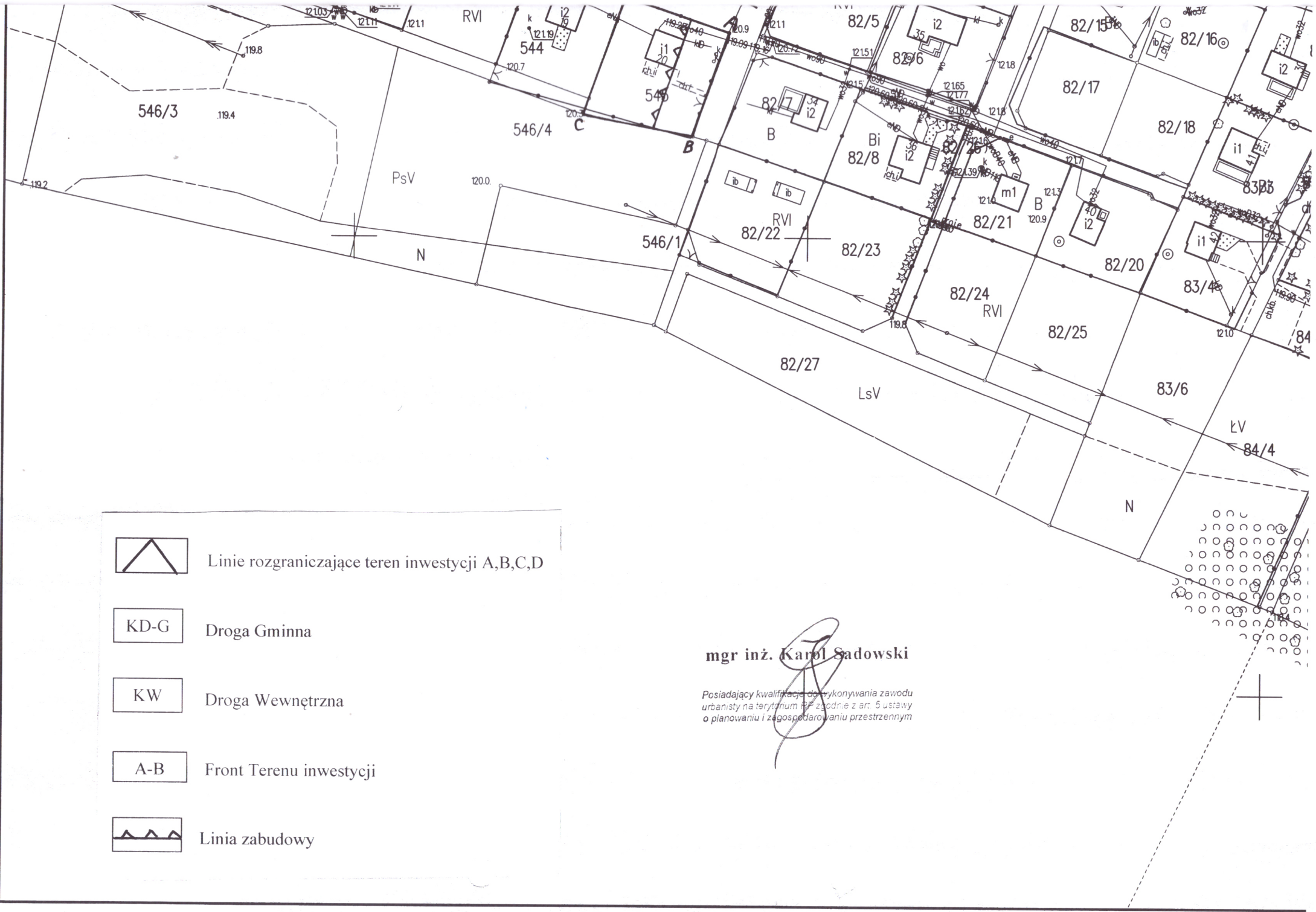
Skala 1:1000

WÓJT GMINY  
*mgr Aneta Kusznikowska*

WÓJT GMINY SZCZUTOWO  
ul. Lipowa 5A, 09-227 Szczutowo  
woj. mazowieckie  
tel. (24) 276-71-67







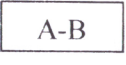
Linie rozgraniczające teren inwestycji A,B,C,D



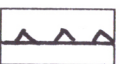
Droga Gminna



Droga Wewnętrzna



Front Terenu inwestycji



Linia zabudowy

mgr inż. Karol Sadowski

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