

P.L. Piłowski
25.11.2025

Kampinos, dnia 13. listopada 2025 r.

Gmina w Szczutowie	
Kancelaria ogólna	
W PŁYNEŁO	
dnia	24. LIS. 2025
numer przesyłki	7809
liczba załączników	
Podpis	<i>[Signature]</i>

Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Płocku

za pośrednictwem:

Wójta Gminy Szczutowo

ul. Lipowa 5a

09-227 Szczutowo

Skarżący: Agnieszka i Paweł
Więckowscy
zamieszkali:

[Signature]
24.11.2025

Organ: Wójt Gminy Szczutowo

Odwołanie

od decyzji nr 207/2025 o warunkach zabudowy z dnia 5 listopada 2025 r.

(znak: RI 6730.230.2025.LP) w sprawie odmowy ustalenia warunków zabudowy,

opublikowanej na stronie BIP Organu w dniu 6 listopada 2025 r.

Na podstawie art. 127 § 1 i art. 128 kodeksu postępowania administracyjnego:

- 1) **zaskarżam w całości decyzję Organu nr 207/2025 o warunkach zabudowy z dnia 5 listopada 2025 r.** (znak: RI 6730.230.2025.LP) w sprawie odmowy Skarżącym ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku letniskowego – legalizacja samowoli budowlanej na działce ewidencyjnej nr 4/11 położonej w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo,
- 2) **wnoszę o uchylenie decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji**, z uwzględnieniem przez organ pierwszej instancji faktycznego zagospodarowania terenu, jego charakteru rekreacyjnego oraz obowiązujących wskaźników zabudowy i przepisów odrębnych, ewentualnie, **rozważenie przez organ pierwszej instancji możliwości warunkowego ustalenia warunków zabudowy**, z zastrzeżeniem obowiązku uzyskania zmiany w ewidencji gruntów w Starostwie Powiatowym w Sierpcu na fragmencie działki ew. nr 4/11 o powierzchni 40m² położonej w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo.

UZASADNIENIE

W dniu 6 listopada br. Wójt Gminy Szczutowo opublikował na stronie BIP Organu decyzję nr 207/2025 o warunkach zabudowy z dnia 5 listopada 2025 r. (znak: RI 6730.230.2025.LP), w której odmówił Skarżącym ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku letniskowego – legalizacja samowoli budowlanej na działce ewidencyjnej nr 4/11 położonej w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo.

Skarżący, niezadowoleni z wydanej decyzji, poniżej przedstawiają argumenty, które w ich ocenie powinny być wzięte pod rozwagę przez Organ przy ponownym rozpatrzeniu sprawy, a które nie legły u podstaw wydanej przez Organ decyzji w pierwszej instancji.

W zakresie charakterystyki i położenia działki Skarżących należy zwrócić uwagę na fakt, że działka ewidencyjna nr 4/11, o pow. 0,0800 ha, położona w miejscowości Słupia, stanowi grunt oznaczony w ewidencji jako LsVI, położona jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy rekreacyjnej. Na działce znajduje się budynek letniskowy w budowie, dla którego toczy się postępowanie legalizacyjne. Teren ma charakter wypoczynkowy i pełni funkcję rekreacyjną w strukturze przestrzennej miejscowości. Funkcja zabudowy rekreacji indywidualnej będzie stanowiła kontynuację funkcji występującej na innej działce dostępnej z tej samej drogi. Inwestycja zlokalizowana jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyszecze Skrwy Prawej, przy czym jej charakter – niewielki, nieuciążliwy i wpisujący się w rekreacyjne użytkowanie terenu – nie narusza celów ochrony tego obszaru. Uproszczony Plan Urządzania Lasu dla lasów niebędących własnością Skarbu Państwa na okres 1.01.2017 – 31.12.2026 nie wskazuje bezwzględnego zakazu wyłączeń (z gruntów leśnych i produkcji leśnej), brak jest również wpisów uniemożliwiających wyłączenie fragmentu pod istniejącą zabudowę rekreacyjną (w trakcie legalizacji), nie przewiduje także na tym obszarze rewitalizacji leśnych, ani nasadzeń ochronnych.

W zakresie ładu przestrzennego i interesu społecznego należy zauważyć, że wniosek skarżących dotyczy legalizacji budynku letniskowego o powierzchni zabudowy od 35,0 m² do 40,0 m², co stanowi ok. 5% powierzchni działki ewidencyjnej nr 4/11, a więc jest to bardzo niski parametr zabudowy zapewniający zachowanie ładu przestrzennego i wysokiej powierzchni biologicznie czynnej. Obiekt budowlany jest jednokondygnacyjny, o proporcjach i kubaturze typowej dla sąsiednich tego typu obiektów rekreacyjnych, co zdecydowanie harmonizuje z otaczającym krajobrazem. Planowana inwestycja/zamierzenie służy uregulowaniu stanu prawnego istniejącej zabudowy oraz dostosowaniu zagospodarowania

do faktycznego sposobu użytkowania terenu, który od lat pełni funkcję rekreacyjną. Ponadto, realizacja inwestycji nie naruszy interesu publicznego, nie wpłynie negatywnie na walory przyrodnicze ani krajobrazowe, a jednocześnie pozwoli na utrzymanie porządku przestrzennego i kontrolowany rozwój funkcji rekreacyjnej gminy Szczutowo.

Co więcej, wskaźniki zagospodarowania terenu określone dla przedmiotowej inwestycji przedstawiają się następująco: linia zabudowy względem drogi wewnętrznej (działka ewidencyjna nr 4/6) wynosi ponad 15,0 m od pasa drogi. Zabudowa w obszarze analizowanym nie tworzy jednolitej linii zabudowy względem dróg publicznych i wewnętrznych, dlatego proponowane rozwiązanie należy uznać za zgodne z przepisami oraz charakterem przestrzennym otoczenia. Powierzchnia zabudowy, jak już wyżej wskazano, stanowi zaledwie do 5% powierzchni działki, co odpowiada wskaźnikom działek sąsiednich zabudowanych obiektami rekreacyjnymi. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi aż 95,0%, co jest wartością zgodną ze średnim udziałem terenów zielonych w analizowanym obszarze i zapewnia właściwe warunki środowiskowe oraz retencję wód opadowych i roztopowych. Intensywność zabudowy (nadziemna i całkowita) nie przekracza 0,05 co mieści się w standardach dla terenów rekreacyjnych i nie powoduje nadmiernego przekształcenia środowiska przyrodniczego.

Z uwagi na przedstawioną powyżej argumentację, wniosek Skarżących o uchylenie decyzji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji, z uwzględnieniem przez organ pierwszej instancji faktycznego zagospodarowania terenu, jego charakteru rekreacyjnego oraz obowiązujących wskaźników zabudowy i przepisów odrębnych, ewentualnie, rozważenie przez organ pierwszej instancji możliwości warunkowego ustalenia warunków zabudowy, z zastrzeżeniem obowiązku uzyskania zmiany w ewidencji gruntów w Starostwie Powiatowym w Sierpcu na fragmencie działki ew. nr 4/11 o powierzchni 40m² położonej w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo, jest konieczny i uzasadniony.

Wobec czego, wnosimy jak na wstępie.

Agnieszka Więckowska
Paweł Więckowski

Agnieszka i Paweł Więckowscy