

RI 6730.271.2025.LP

DECYZJA nr 53/2026
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 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.) - po rozpatrzeniu wniosku p. Ewy Mazurowskiej zam. 09-227 Szczutowo z dnia 11.08.2025 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy **działki nr 80 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.**

Uzupełnienie wniosku w dniu 15.09.2025 roku

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 2025 r. poz. 418 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);
- należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- uzyskać wymagane uzgodnienia projektu budowlanego i zezwolenia wynikające z przepisów odrębnych;

3. Warunki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego

- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – od 130,0 m² do 250,0 m²;
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych – od 130,0 m² do 500,0 m²;
- liczba kondygnacji naziemnych – 1-2;
- liczba kondygnacji podziemnych – 0;
- szerokość elewacji frontowej – 8,0 m - 11,0 m;
- wysokość budynku mieszkalnego – 4,0 m – 6,0 m;
- geometria dachu budynku mieszkalnego – dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci pod kątem od 20 do 45°;
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 15,0%;
- maksymalna intensywność zabudowy terenu inwestycji – do 30,0%;
- nadziemna intensywność zabudowy terenu inwestycji (minimalna - maksymalna) 7,5% – 30,0%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- minimalna liczba miejsc do parkowania – 1;

4. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyczecze 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 (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 (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 2025 r. poz. 647 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. 50%;
- 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 z późn.zm.);

6. Warunki dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych

- nie dotyczy;

7. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę – poprzez przyłącznie do gminnej sieci wodociągowej poprzez istniejącą studnię;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do szczelnego zbiornika na ścieki, wywożone następnie przez specjalistyczne służby do gminnej oczyszczalni ścieków;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – bezpośrednio do gruntu na terenie działki nr 80;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez przyłącznie do sieci elektroenergetycznej;
- dostęp do gazu - według indywidualnego rozwiązania w oparciu o gaz płynny z planowanego zbiornika naziemnego lub podziemnego;
- 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 79/9) poprzez działki nr 79/21, nr 79/8 i nr 79/24 (dokumenty potwierdzające dostęp do drogi publicznej w aktach sprawy);

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 2025 r. poz. 1071);

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 **11.08.2025 r. p. Ewa Mazurowska zam. 09-227 Szczutowo** wystąpiła do Wójta Gminy Szczutowo o wydanie decyzji o warunkach zabudowy *działki nr 80 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.*

Na podstawie informacji o działce z dnia 17.09.2025 r. stwierdzono, iż Wnioskodawczyni jest właścicielem działki nr 80 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 - Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).
- Teren inwestycji obejmuje grunty rolne RV. 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 (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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), jako trzykrotną szerokość frontu terenu określoną we wniosku. Stwierdzono, iż w otoczeniu działki nr 80, w obszarze analizy, znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa rekreacji indywidualnej.
- Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 79/9) poprzez działki nr 79/21, nr 79/8 i nr 79/24 (dokumenty potwierdzające dostęp do drogi publicznej w aktach sprawy).
- Wobec powyższego inwestycja nie spowoduje naruszenia lokalnego ładu przestrzennego.

- Teren inwestycji jest zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyrzecze 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 górnictwami, 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 potwierdzające to dokumenty.
- 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 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 (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 po skutecznym wezwaniu i uzupełnieniu wniosku przez inwestora w dniu 15.09.2025 r. o czym zawiadomił strony pismem z dnia 17.09.2025 r., umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy. Wyznaczając strony postępowania (wykaz w aktach sprawy) organ wziął pod uwagę teren objęty wnioskiem i obszar na który planowana inwestycja będzie oddziaływać. Obszary te zostały zaznaczone na mapie przez inwestora kolorem żółtym. Oddziaływanie inwestycji zamyka się w granicach nieruchomości tj. działki nr ewid. 80 obrębu Słupia gm. Szczutowo. W związku z tym, że w postępowaniu bierze udział więcej niż 20 stron organ na podstawie art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 z późn. zm./ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie, o której mowa w 49a w związku z art. 49§ 1 tj. w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Wyżej wymieniona forma jest możliwa, jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, zawiadomienie jest w takim przypadku skuteczne wobec stron, które zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w określony sposób. Wszelkie informacje zgodnie z w/w art. 49a zostaną zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Szczutowie w menu podmiotowym - tablica ogłoszeń – zagospodarowanie przestrzenne. Adres strony internetowej www.szczutowo.nowybiep.pl. Organ

przygotował materiały i przesłał je do urbanisty, gdyż zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) cyt. „sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierza się osobie, o której mowa w art. 5 albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.” W dniu 23.09.2025 r. wpłynął przygotowany przez urbanistę projekt decyzji. Na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został wysłany do uzgodnień z Starostą Sierpeckim, Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sierpcu i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Po uzyskaniu stosownych uzgodnień organ zawiadomił strony o możliwości zapoznania się materiałem zgromadzonym w sprawie przed wydaniem decyzji. Uwag i zastrzeżeń nie wniesiono.

- 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:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sierpcu – 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” - w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sierpcu - w ustawowym terminie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie.

- Starostą Sierpeckim – 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” - w zakresie ochrony gruntów rolnych. Starosta Sierpecki w ustawowym terminie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie;

- Dyrektorem Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – 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” - w zakresie melioracji wodnych. Dyrektor Zarządu Zlewni we Włocławku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w ustawowym terminie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie;

- 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.

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 2025 r., poz. 1691 z późn. zm.)).

Załącznik nr 1 : mapa w skali 1:1000 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem

Załącznik nr 2 : 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*

WÓJTA GMINY
Aneka Ryszewska

Otrzymują:

1. Ewa Mazurowska

2. Małgorzata Grzelak
3. Piotr Konowada
4. Edyta Lankajtes
5. Elżbieta Olendrzyńska
6. Renata Mendowska
7. Miłosz Tucholski
8. Renata Kawęcka
9. Lech Kawęcki
10. Jolanta Laszkowska
11. Tomasz Laszkowski
12. Agnieszka Pawłowska
13. Radosław Pawłowski
14. Iwona Pawłowska
15. Wojciech Pawłowski
16. Natalia Przybylińska
17. Piotr Przybyliński
18. Anna Turalska
19. Zbigniew Turalski
20. Alicja Paśniewska
21. Waldemar Paśniewski
22. Alina Panasiuk
23. Andrzej Panasiuk
24. Związek Harcerstwa Polskiego
Komenda Chorągwi w Płocku
25. Gmina Szczutowo
ul. Lipowa 5a 09-227 Szczutowo -a/a

- 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 2025 r. poz. 1691 z późn. zm./ przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej.

Załącznik nr 2.1

do decyzji o warunkach zabudowy RI 6730.271.2025.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 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego**.

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:

- Działka nr 80 jest zlokalizowana w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo w sąsiedztwie Jeziora Urszulewskiego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej.
- Teren inwestycji ma powierzchnię 0,1700 ha i obejmuje grunty rolne RV.
- Działka 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem ewidencyjnym 80 położonej w miejscowości Słupia. Teren przedmiotowej działki i najbliższego otoczenia objęto analizą funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w wyniku czego stwierdzono, iż w otoczeniu działki nr 80, w obszarze analizy, znajdują się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa rekreacji indywidualnej.
- Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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.

Wnioskodawczynie planuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy od 130,0 m² do 250,0 m². Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyniesie do 15,0%, co przekroczy wskaźnik średni w analizowanym obszarze, lecz nie wpłynie negatywnie na lokalny ład przestrzenny. Planowana szerokość elewacji frontowej 8,0 m - 11,0 m odpowiada szerokości budynków znajdujących się w obszarze analizy. Planowana wysokość 4,0 m – 6,0 m odpowiada wysokości budynków w analizowanym obszarze. Planowany budynek będzie posiadał dach dwu lub

wielospadowy o nachyleniu połąci pod kątem od 20 do 45°, co odpowiada dachom w sąsiedztwie. W związku z tym, że ustalone wskaźniki są częściowo zgodne ze wskaźnikami określonymi we wniosku lub są do nich zbliżone, planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na lokalny ład przestrzenny.

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 79/9) poprzez działki nr 79/21, nr 79/8 i nr 79/24 (dokumenty potwierdzające dostęp do drogi publicznej w aktach sprawy).

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

- Teren inwestycji 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 RV. 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 (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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.) – inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyrzecze 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 2025 r. poz. 647 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 2025 r. poz. 960) – 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 z późn. zm.) – inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.) - 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 2025 r. poz. 733) – 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

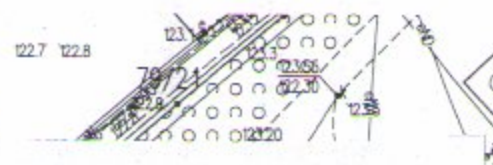
*Posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu
urbanisty na terytorium RP zgodnie z art. 5 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

WÓJT GMINY
Aneta Byszowska
mgr Aneta Byszowska

MAPA ZAŚADNICZA

Skala 1:1000

woj. mazowieckie 14
pow. sierpecki 1427
gmina Szczutowo-142706 2
skraj. G. 142706-0-000-70-140



Nazwa organu prowadzącego państwową zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SIERPECKI
Identyfikator ewidencji zasobu	PL.PZGIK.758
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZAŚADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	05.08.2025 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY

Załącznik nr 1

do decyzji o warunkach zabudowy nr 01.6730.271A.2025.1P z dnia 19.05.2026

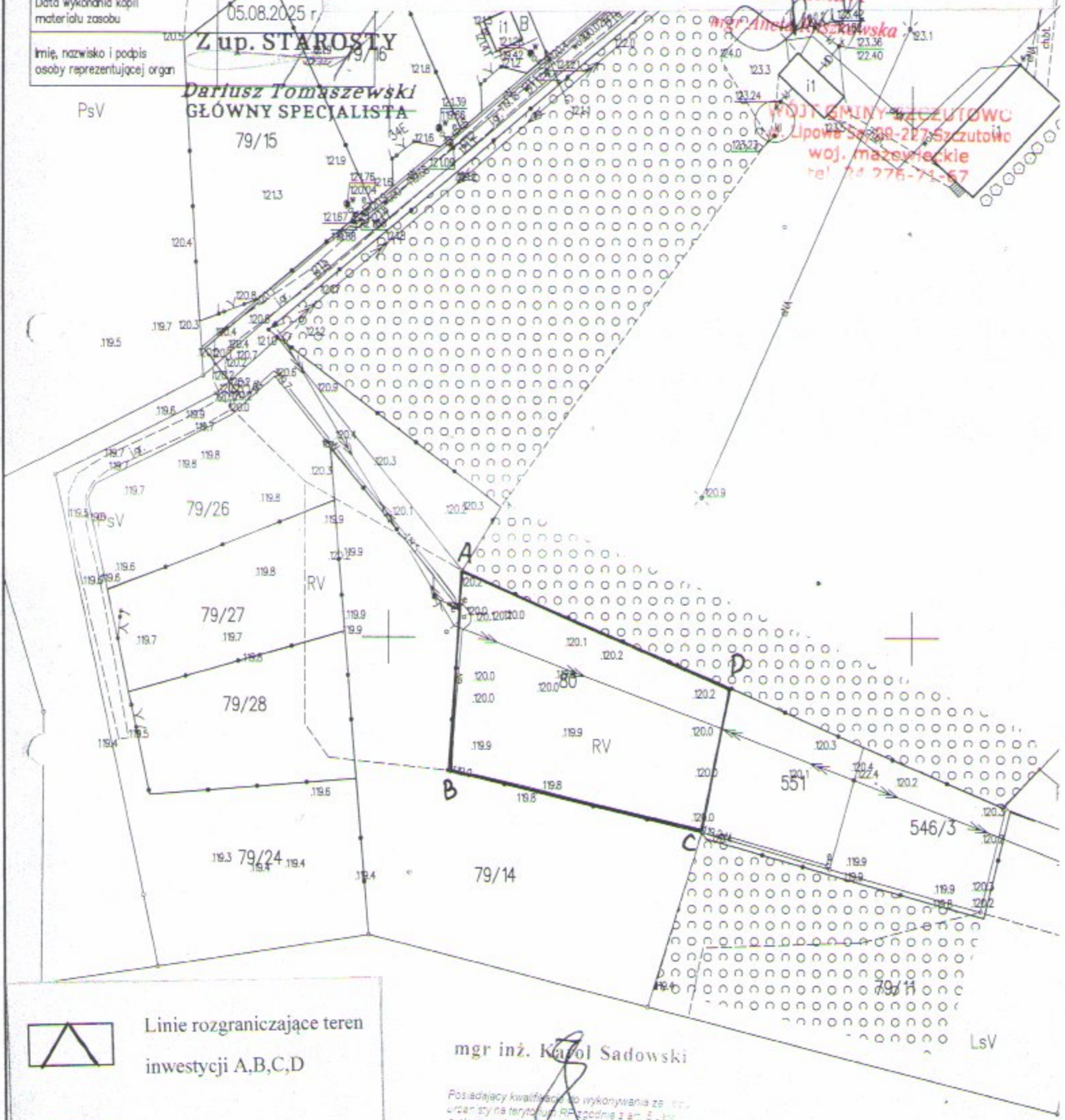
Skala 1:1000

Z up. STAROSTY
Dariusz Tomaszewski
GŁÓWNY SPECJALISTA

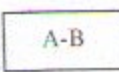
WÓJT GMINY

mgr **Aneta Wyszkiwaska**

WÓJT GMINY SZCZUTOWO
Lipowa Sz. 38-227 Szczutowo
woj. mazowieckie
tel. 22 776-71-67



Linie rozgraniczające teren inwestycji A,B,C,D



Front terenu inwestycji

mgr inż. **Karol Sadowski**

Posiadający kwalifikacje do wykonywania zadań urbanistycznych na terytorium RP zgodnie z art. 8.1 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Handwritten signature)
Wp 1

MAPA ZASADNICZ

Skala 1:1000

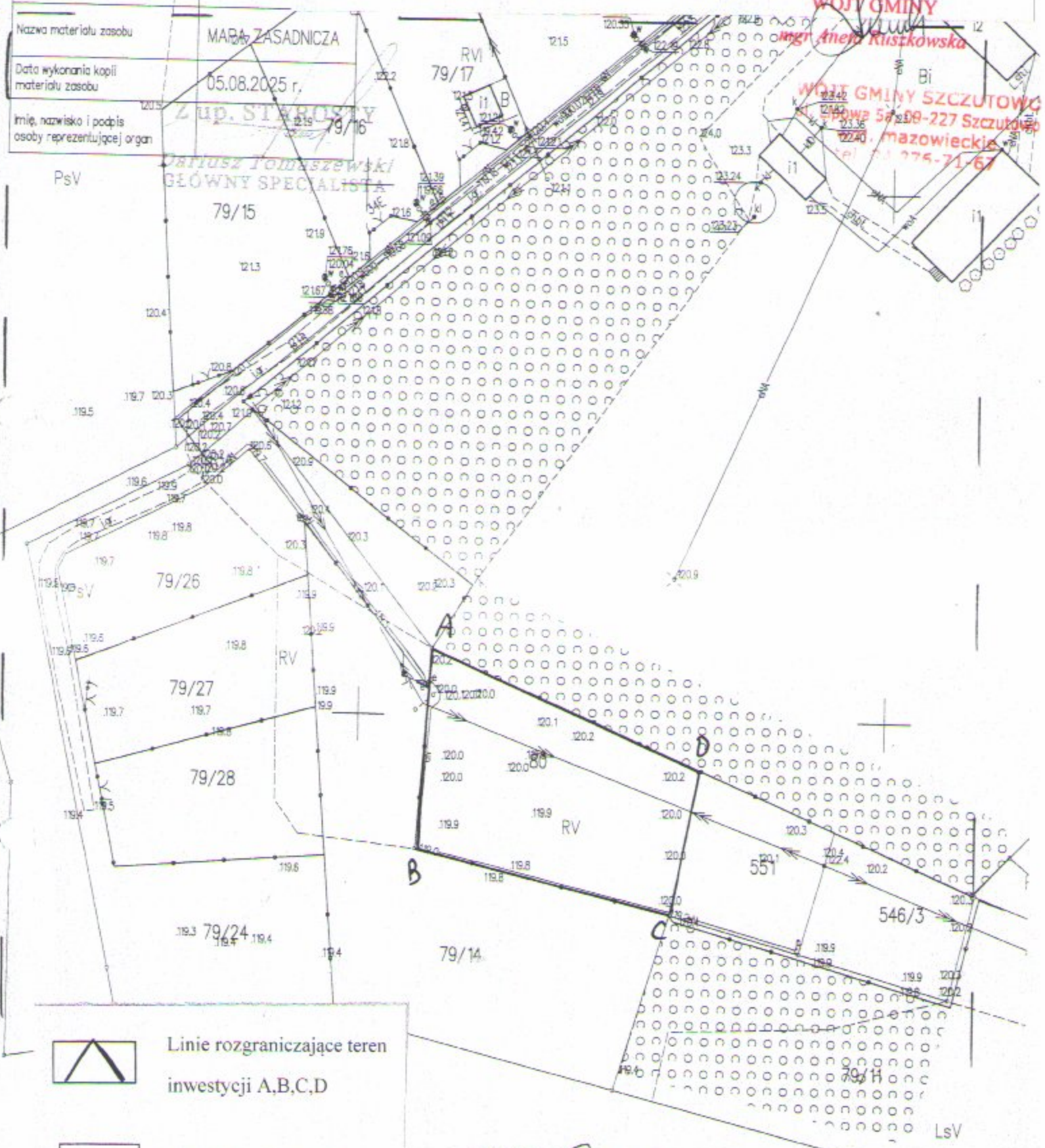
Załącznik nr 2.2


do decyzji o warunkach zabudowy nr RP.6P.30.271.2025.UP. z dnia 19.05.2026

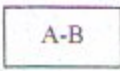
analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

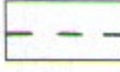
Skala 1:1000

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA S
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	79/10 / PL.PZGIK.75
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Data wykonania kopii materiału zasobu	05.08.2025 r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Jacek Tomaszewski</i> GŁÓWNY SPECJALISTA



 Linie rozgraniczające teren inwestycji A,B,C,D

 Front terenu inwestycji

 Granice analizy

mgr inż. Karol Sadowski
[Signature]
Posiadający kwalifikacje do wykonywania zadań geodezyjnych i kartograficznych zgodnie z art. 118 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

WÓJTA GMINY
[Signature]
mgr inż. Aneta Kusińska

WÓJTA GMINY SZCZUTOWO
ul. Piłsudskiego 57, 26-227 Szczutów
tel. 22 775-71-67