

P.L. Piłanisko
02.06.2026

L.Dz. RI 6730.14.2026.LP

**PROJEKT
DECYZJA
o warunkach zabudowy**

Urząd Gminy w Szczutowie
Kancelaria ogólna
Szczutowo, dnia 28.05.2026

RI
Kam
28.05.2026
Dellu

dnia 28. MAJ. 2026

numer przesyłki 3532

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.i. Dz.U. z 2025 r. noz. 1691) - po rozpatrzeniu wniosku p. Mateusza Wiśniewskiego zam. ul. Warszawa z dnia 19.01.2026 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy *działki nr 4/26 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na legalizacji samowoli budowlanej - istniejący budynek letniskowy.*

**ODMAWIAM
ustalenia warunków zabudowy**

dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na legalizacji samowoli budowlanej - istniejący budynek letniskowy na działce nr 4/26 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo.

UZASADNIENIE

W dniu 19.01.2026 r. p. Mateusz Wiśniewski zam. Warszawa wystąpił do Wójta Gminy Szczutowo z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na legalizacji samowoli budowlanej istniejącego budynku letniskowego na działce nr 4/26 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo. Wniosek został uzupełniony w dniu 11.05.2026 r. o:

- postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Sierpcu nr PINB.5160.13.2021 z dnia 30.07.2025 r. nakładające na inwestorów obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych,
- kopię mapy zasadniczej w skali 1:1000 z licencją nr G.6642.1137.2026_1427_CL1,
- kopię mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zaznaczonym terenem objętym wnioskiem, obszarem oddziaływania inwestycji na środowisko,
- opinię hydrologiczną potwierdzającą możliwość wykonania studni na działce objętej wnioskiem.

Ustalenie warunków zabudowy w niniejszej sprawie ma charakter szczególny, ponieważ dotyczy legalizacji samowoli budowlanej. „Możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji realizowanej lub zrealizowanej w sytuacji, gdy decyzja o warunkach zabudowy jest konieczna, aby przedłożyć ją w postępowaniu przed organem nadzoru budowlanego, mającym na celu legalizację wykonanych robót budowlanych” (wyrok NSA z dnia z dnia 30 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 2729/15). „Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji już zrealizowanej jest możliwe, gdy decyzja ta jest niezbędna dla legalizacji samowoli budowlanej, wynikającej z art. 48 ust. 2 p.b. w ramach postępowania legalizacyjnego” (wyrok WSA w Poznaniu z dnia wyrok z dnia 4 lipca 2019 , sygn. akt IV SA/Po 317/19).

- Na podstawie informacji o działce z dnia 18.05.2026 r. stwierdzono, iż działka nr 4/26 obręb Słupia gm. Szczutowo stanowi własność Wnioskodawcy. Działka nr 4/26 obręb Słupia gm. Szczutowo o powierzchni 0,0501 ha stanowi las LsVI.
- Na podstawie informacji o działce z dnia 18.05.2026 r. stwierdzono, iż działka nr 4/25 obręb Słupia gm. Szczutowo stanowi własność Wnioskodawcy. Działka nr 4/25 obręb Słupia gm. Szczutowo o powierzchni 0,0500 ha stanowi las LsVI.

- Na podstawie informacji o działce z dnia 18.05.2026 r. stwierdzono, iż Wnioskodawca jest współwłaścicielem działki nr 4/6 obręb Słupia gm. Szczutowo (drogi wewnętrznej).
- Działka 4/26 obręb Słupia gm. Szczutowo jest objęta Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu dla lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa na okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2026 r. (dokumentacja w aktach sprawy).
- Wnioskowane przedsięwzięcie nie zalicza się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) w związku z powyższym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- Ustalenie warunków zabudowy w niniejszej sprawie ma charakter szczególny, ponieważ dotyczy legalizacji samowoli budowlanej, która dotyczy:

budynku letniskowego o wymiarach:

 - powierzchnia zabudowy budynku letniskowego – 28,10 m²;
 - szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego – 6,10 m;
 - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych – 28,10 m²;
 - liczba kondygnacji naziemnych – 1;
 - wysokość kalenicy budynku letniskowego – 2,6 m;
 - geometria dachu budynku letniskowego – dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 7⁰, z główną kalenicą równoległą do frontu działki.
- We wniosku określono zapotrzebowanie na wodę – 2,0 m³/miesiąc z projektowanej studni (opinia hydrologiczna potwierdzająca możliwość wykonania studni na działce 4/26 obręb Słupia, gmina Szczutowo w aktach sprawy).
- We wniosku określono zaopatrzenie w energię elektryczną – 100,0 kWh/miesiąc poprzez przyłącze do sieci elektroenergetycznej (Do wniosku dołączono warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej działki nr 4/25 obręb Słupia. Mając na uwadze fakt, że Wnioskodawca jest właścicielem działek nr 4/25 i nr 4/26 należy uznać, że działka 4/26 posiada możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej).
- We wniosku określono sposób usuwania odpadów – Wnioskodawca określił ilość wytwarzanych odpadów 80,0 kg/miesiąc, które będą składowane zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
- We wniosku określono sposób odprowadzania ścieków – Wnioskodawca określił ilość wytwarzanych ścieków 1,0 m³/miesiąc, które będą odprowadzane do projektowanego szczelnego zbiornika na ścieki, a następnie wywożone przez specjalistyczne służby do oczyszczalni ścieków.
- We wniosku określono, że inwestycja nie wymaga dostępu do gazu.
- We wniosku określono że inwestycja nie wymaga źródła ciepła.
- Według planu, który utracił moc obowiązującą z dniem 31 grudnia 2003 r. (Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Szczutowo) na obszarze planowanej inwestycji przewidziano grunty leśne. W związku z tym teren inwestycji nie jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1.
- Teren przedmiotowej inwestycji nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538).

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) 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 **legalizacji samowoli budowlanej - istniejący budynek letniskowy.**

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). Analizę przedstawiono w formie tekstowej (załącznik nr 2.1 do niniejszej decyzji) oraz graficznej (załącznik nr 2.2 do niniejszej decyzji). Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), jako trzykrotną szerokość frontu terenu określoną we wniosku z poszerzeniem do 50,0 m.

W analizie uwzględniono wymagania określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.;
- 6) 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 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W wyniku przeprowadzonej analizy w odniesieniu do wymienionych warunków stwierdzono, iż:

Warunek 1 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy – **spełniony**

Teren przedmiotowej działki i najbliższego otoczenia objęto analizą funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Stwierdzono, iż w otoczeniu działki nr 4/26 zabudowę tworzą budynki rekreacyjne. Budynki w obszarze analizy posiadają zróżnicowaną formę oraz gabaryty (właściwe dla czasów w jakich powstały). Funkcja rekreacji indywidualnej legalizowanego budynku letniskowego nie koliduje z istniejącym sąsiedztwem. Parametry budynku letniskowego odpowiadają wskaźnikom sąsiedniej zabudowy. Warząc na powyższe inwestycja nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie i nie naruszy ładu przestrzennego.

Warunek 2 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy – **spełniony**

Działka nr 4/26 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (działki nr 13/2).

Warunek 3 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy – **spełniony**

Należy stwierdzić, że inwestycja może być wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną – przyłączy energetyczne, indywidualne ujęcie wody oraz szambo, do wniosku dołączono potwierdzające to dokumenty:

- zaopatrzenie w wodę w ilości: 2,0 m³/miesiąc – poprzez projektowaną studnię do poboru wody, Wnioskodawca dostarczył opinię hydrologiczną potwierdzającą możliwość wykonania studni do na działce 4/26 obręb Słupia, gmina Szczutowo;

- odprowadzenie ścieków sanitarnych w ilości: 1,0 m³/miesiąc – do szczelnego zbiornika na ścieki, wywożone następnie przez specjalistyczne służby do oczyszczalni ścieków;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – bezpośrednio do gruntu na terenie działki nr 4/26 z zabezpieczeniem przed sływem wód na działki sąsiednie;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, Wnioskodawca dołączył do wniosku kopię warunków przyłączenia do sieci Energa Operatora SA nr P/26/012842 z dnia 20.03.2026 r. w sprawie przyłączenia do sieci elektroenergetycznej działki nr 4/25 obręb Słupia. Mając na uwadze fakt, że Wnioskodawca jest właścicielem działek nr 4/25 i nr 4/26 należy uznać, że działka 4/26 posiada możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej;
- dostęp do gazu – nie dotyczy;
- zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- odpady stałe 80 kg/miesiąc – odpady będą składowane zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

Warunek 4 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy – **nie spełniony**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku, gdy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Bezsporny w niniejszej sprawie jest fakt, że działka nr 4/26 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo o powierzchni 0,0501 ha stanowi las LsVI. Działka 4/26 obręb Słupia nie jest objęta zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) gruntami leśnymi w rozumieniu tej ustawy są grunty określone jako las w przepisach o lasach, zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej i pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy czym zmiana przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wymaga zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, a pozostałych gruntów leśnych wymaga zgody Marszałka Województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Przez zmianę przeznaczenia rozumie się ustalenie innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych.

Decyzję o warunkach zabudowy dla gruntów leśnych można wydać tylko w sytuacji, gdy grunt był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 4/26 obręb Słupia, gmina Szczutowo oraz na fakt, że działka 4/26 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo nie jest objęta zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1. nie jest możliwe trwałe wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej pod legalizowaną inwestycję.

Powyższe oznacza, że zmiana przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne może nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego co potwierdza uchwała NSA z dnia 29.11.2010 r., sygn. akt II SA 1/10, gdzie wskazano: „Według art. 7 ust. 1 u.o.g.r.l. przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie

określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 7 ust. 2 u.o.g.r.l. wymieniono rodzaje gruntów, których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymaga zgody i określono organy właściwe do wyrażenia takiej zgody. Przepisy te tworzą zatem normę prawną, regulującą przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Przepis art. 7 ust. 1 u.o.g.r.l. stanowi odzwierciedlenie ogólnej zasady, że jeśli przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymaga zgody właściwego organu administracji, to taka zmiana przeznaczenia może nastąpić jedynie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (w skrócie: m.p.z.p.) sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (...)

Powyższe rozważania pozwalają na stwierdzenie, iż część pierwsza przepisu art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. w brzmieniu: "teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne" do dnia 1 stycznia 2009 r. dotyczyła gruntów nie wymienionych w art. 7 ust. 2 pkt 1 - 5, natomiast od tego dnia dotyczy gruntów nie wymienionych w art. 7 ust. 2 pkt 1, pkt 2 i pkt 5 u.o.g.r.l.

Natomiast część druga przepisu art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. w brzmieniu: "teren jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1" dotyczy terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przy którego sporządzaniu wydano taką zgodę, a który z mocy art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - w skrócie: u.z.p. - utracił moc obowiązującą odpowiednio z dniem 2 stycznia 2003 r. (art. 67 ust. 1), bądź z dniem 2 stycznia 2004 r. (art. 67 ust. 1a).(...)

Warunkiem nieleśnego wykorzystania gruntów leśnych jest "skonsumowanie" zgody w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. A więc, aby zgoda udzielona na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 5 i ust. 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych mogła odnieść skutek w postaci możliwości faktycznego wykorzystania gruntu leśnego na cele nieleśne."

Warunek 5 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy – nie spełniony

Decyzja jest niezgodna z przepisami odrębnymi, tj:

Inwestycja narusza art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82). Zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla gruntów leśnych jest możliwe tylko w sytuacji, gdy grunt był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 4/26 obręb Słupia, gmina Szczutowo oraz na fakt, że działka 4/26 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo nie jest objęta zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1. **nie jest możliwe trwałe wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej pod legalizowaną inwestycję.**

Warunek 6 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy – spełniony

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż teren inwestycji znajduje się poza obszarami wskazanymi w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Mając na uwadze, iż warunki zabudowy, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mogą być ustalone wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich sześciu warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec niespełnionego warunku nr 4 i nr 5, nie jest możliwe wydanie żądanej decyzji.

Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 61 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego organ I instancji wszczął postępowanie o czym zawiadomił strony pismem Nr z dnia r., umożliwiając zapoznanie się z aktami sprawy.

W trakcie wszczęcia postępowania nie wpłynęły wnioski ani uwagi ze strony właścicieli pobliskich działek.

W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji.

U z g o d n i e n i a

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 Lasów Państwowych w Łodzi – postanowienie Nr z dnia
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, Oddział w Płocku² - postanowienie Nr z dnia
- organem właściwym w sprawach wymagań higienicznych i zdrowotnych – Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sierpcu – postanowienie Nr z dnia

POUCZENIE

Udzielona decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Decyzja wygasa z upływem 5 lat od dnia, w którym stała się ostateczna lub 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, 64c 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691)).

.....
Wójt Gminy Szczutowo

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*

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania
3. a/a

Do wiadomości:

Zainteresowani wg rozdzielnika

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy L.Dz. RI 6730.14.2026.LP
Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) 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 *legalizacji samowoli budowlanej - istniejący budynek letniskowy*.

Analizę przeprowadzono dla obszaru wyznaczonego zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), jako trzykrotną szerokość frontu terenu określoną we wniosku z poszerzeniem do 50,0 m. W obszarze analizy znajduje się pięć zabudowanych działek z zabudową rekreacji indywidualnej. Teren inwestycji i zasięg obszaru analizy przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji nr 2.

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).

Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono:

- Działka nr 4/26 jest zlokalizowana w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo w sąsiedztwie lasu, zabudowy rekreacji indywidualnej oraz drogi gminnej.
- Działka 4/26 stanowi własność Wnioskodawcy.
- Działka nr 4/26 ma powierzchnię 0,0501 ha stanowi las LsVI.
- Działka nr 4/26 jest objęta Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu dla lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa na okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2026 r.
- Na działce znajduje się budynek letniskowy w budowie, który został wykonany bez wymaganego prawem zgłoszenia. Odnośnie tego budynku toczy się postępowanie legalizacyjne.
- Teren inwestycji jest zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyrzecze Skrwy Prawej.
- Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenie warunków zabudowy w niniejszej sprawie ma charakter szczególny, ponieważ dotyczy legalizacji samowoli budowlanej, która dotyczy:

budynku letniskowego o wymiarach:

- powierzchnia zabudowy budynku letniskowego – 28,10 m²;
- szerokość elewacji frontowej budynku letniskowego – 6,10 m;
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych – 28,10 m²;
- liczba kondygnacji naziemnych – 1;
- wysokość kalenicy budynku letniskowego – 2,6 m;
- geometria dachu budynku letniskowego – dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 7⁰, z główną kalenicą równoległą do frontu działki.

Analiza warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu:

FUNKCJA ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

W obszarze analizowanym występują następujące rodzaje zabudowy:

- zabudowa rekreacji indywidualnej (działki nr 4/14, 14/12 14/14, 14/15, 14/16),
- drogi publiczne,
- drogi wewnętrzne,
- obiekty infrastruktury technicznej.

Wyniki:

Planowana funkcja zabudowy rekreacji indywidualnej będzie stanowiła kontynuację funkcji występującej na działce dostępnej z tej samej drogi publicznej.

CECHY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY W OBSZARZE ANALIZOWANYM.

Forma Architektoniczna

Obszar analizowany obejmuje zabudowę skupioną wzdłuż drogi gminnej (działki nr 13/2) oraz działek nr 4/6 i nr 14/10 pełniących funkcję dróg wewnętrznych, zabudowę tworzą budynki rekreacyjne. Budynki w obszarze analizy posiadają zróżnicowaną formę (właściwą dla czasów w jakich powstały) oraz zróżnicowane gabaryty.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej - budynku letniskowego na działce nr 4/26 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo. Ze względu na zachowanie ład przestrzenny ustalenia w zakresie wymaganych prawem parametrów winny tak kształtować przestrzeń, by stanowiła harmonijną całość oraz uwzględniała w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, środowiskowe, kulturowe i kompozycyjno-estetyczne.

a. Linia zabudowy.

Zabudowa obszaru analizowanego nie wyznacza jednorodnych linii zabudowy względem drogi gminnej (działki nr 13/2), jak i działek nr 4/6 i nr 14/10 pełniących funkcję dróg wewnętrznych. Na działce nr 14/12 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 6,0 m od drogi wewnętrznej, na działce nr 14/14 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 10,0 m od drogi gminnej na działce nr 14/15 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 15,0 m od drogi gminnej, na działce nr 14/16 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 10,0 m od drogi gminnej, , na działce nr 4/14 znajduje się budynek letniskowy, który wyznacza linię zabudowy w odległości ok. 8,0 m od drogi wewnętrznej.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej - budynku letniskowego, linia zabudowy względem drogi wewnętrznej wyznaczona przez budynek letniskowy wynosi ponad 15,0 m od pasa drogi gminnej (działki 13/2), biorąc pod uwagę fakt, że zabudowa obszaru analizowanego nie wyznacza jednorodnych linii zabudowy względem drogi gminnej (działki nr 13/2), jak i działek nr 4/6, nr 14/10 pełniących funkcję dróg wewnętrznych nieprzekraczalną linię zabudowy względem przyległej drogi gminnej (działki 13/2) wyznaczono zgodnie z § 3 ust 3 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).

b. Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemną intensywność zabudowy

W obszarze analizowanym wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy jest tożsamy ze wskaźnikiem nadziemnej intensywności zabudowy i wynosi: dla działki 14/12 – 9,1%, dla działki 14/16 – 19,0%, dla działki 14/15 – 3,8%, dla działki 14/14 – 5,7%, dla działki 4/14 – 2,8%, Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi ok. 8,1%.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej budynku letniskowego jednokondygnacyjnego o powierzchni zabudowy od 28,1 m². Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy działki 4/26 wyniesie 5,6%, co odpowiada wskaźnikom sąsiednich działek.

c. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu.

W obszarze analizowanym wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wynosi: dla działki 14/12 – 6,1%, dla działki 14/16 – 9,5%, dla działki 14/15 – 3,8%, dla działki 14/14 – 5,7%, dla działki 4/14 – 2,8%, Średni wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi ok. 5,6%.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej budynku letniskowego o powierzchni zabudowy od 28,1m². Da to wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 5,6%, co odpowiada wskaźnikowi średniemu w analizowanym obszarze.

d. Szerokość elewacji frontowej

W obszarze analizowanym szerokości elewacji frontowych wynoszą: dla działki 14/12 – 9,5 m, dla działki 14/16 – 6,2 m, dla działki 14/15 – 4,3 m, dla działki 14/14 – 4,5 m dla działki 4/14 – 3,1 m, Średni wskaźnik szerokości elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 5,5 m.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej budynku letniskowego o szerokości elewacji frontowej 6,1 m. Jest to szerokość elewacji frontowej większa od średniej, która wynosi 5,5 m. Zabudowa obszaru analizowanego nie wyznacza jednorodnych wskaźników szerokości elewacji frontowej, a wskaźnik działki 4/26 jest zbliżony do wskaźnika działki: 14/16. Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61ust. 5a ustawy zgodnie z § 6 ust 2 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). Jak wykazano w powyższej analizie szerokość elewacji frontowej legalizowanego budynku na działce 4/26 będzie zbliżona do szerokości elewacji frontowej budynku na działce 14/16 w związku z tym, inwestycja nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie oraz nie naruszy lokalnego ładunku przestrzennego.

e. Wysokość zabudowy.

W obszarze analizowanym wysokości zabudowy wynoszą: dla działki 14/12 – 7,5 m dla działki 14/16 – 7,0 m, dla działki 14/15 – 3,0 m, dla działki 14/14 – 4,5 m dla działki 4/14 – 4,0 m. Średni wskaźnik wysokości górnej krawędzi elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 5,2 m.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej budynku letniskowego o wysokości 2,6 jest to mniej niż średnia wysokość zabudowy wynosząca 5,2 m. Zabudowa obszaru analizowanego nie wyznacza jednorodnych wskaźników wysokości, a wskaźnik działki 4/26 jest zbliżony do wskaźnika działki: 14/15. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości budynku, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61ust. 5a ustawy zgodnie z § 6 ust 2 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). Jak wykazano w powyższej analizie wysokość legalizowanego budynku na działce 4/26 będzie zbliżona do wysokości budynku na działce 14/15 w związku z tym, inwestycja nie spowoduje negatywnych zmian w lokalnym krajobrazie oraz nie naruszy lokalnego ładunku przestrzennego.

f. Geometria dachu.

Geometria dachów istniejącej zabudowy jest zróżnicowana. W obszarze analizowanym występują dachy jedno, dwu i wielospadowe o spadkach między 5-45%, symetryczne. Dominują dachy dwuspadowe. Kalenice główne budynków w obszarze analizowanym znajdują się na wysokościach od 3,0 m do 7,0 m, ich kierunek zbliżony jest do prostopadłego do frontów działek.

Wyniki:

Wniosek przewiduje dach dwuspadowy. Taka forma dachu występuje w obszarze analizowanym. Zgodnie z § 8 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). Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połączeń dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

g. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

W obszarze analizowanym udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: dla działki 14/12 – 93%, dla działki 14/16 – 90%, dla działki 14/15 – 92%, dla działki 14/14 – 91%, dla działki 4/14 – 95%, Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi ok. 92,0%.

Wyniki:

Wniosek przewiduje legalizację samowoli budowlanej budynku letniskowego o powierzchni o powierzchni zabudowy 28,1. Da to wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 94,4%, co odpowiada wskaźnikowi średniemu w analizowanym obszarze.

h. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Warunek 1 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – spełniony

DOSTĘP TERENU DO DROGI PUBLICZNEJ

Działka nr 4/26 posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (działki nr 13/2).

Warunek 2 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – spełniony

ISTNIEJĄCE LUB PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU JEST WYSTARCZAJĄCE DLA ZAMIERZENIA BUDOLANEGO

Należy stwierdzić, że inwestycja, może być wyposażona w niezbędną infrastrukturę techniczną:

- I. zaopatrzenie w wodę w ilości: 2,0 m³/miesiąc – poprzez projektowaną studnię do poboru wody, Wnioskodawca dostarczył opinię hydrologiczną potwierdzającą możliwość wykonania studni do na działce 4/26 obręb Słupia, gmina Szczutowo;
- II. odprowadzenie ścieków sanitarnych w ilości: 1,0 m³/miesiąc – do szczelnego zbiornika na ścieki, wywożone następnie przez specjalistyczne służby do oczyszczalni ścieków;
- III. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – bezpośrednio do gruntu na terenie działki nr 4/26z zabezpieczeniem przed spływem wód na działki sąsiednie;
- IV. zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, Wnioskodawca dołączył do wniosku kopię warunków przyłączenia do sieci Energa Operatora SA nr P/26/012842 z dnia 20.03.2026 r. w sprawie przyłączenia do sieci

elektroenergetycznej działki nr 4/25 obręb Słupia. Mając na uwadze fakt, że Wnioskodawca jest właścicielem działek nr 4/25 i nr 4/26 należy uznać, że działka 4/26 posiada możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej;;

- V. dostęp do gazu – nie dotyczy;
- VI. zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- VII. odpady stałe 80 kg/miesiąc – odpady będą składowane zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

Warunek 3 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **spełniony**

OCHRONA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku, gdy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Działka nr 4/26 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo o powierzchni 0,0501 ha stanowi las LsVI, nie jest objęta zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) gruntami leśnymi w rozumieniu tej ustawy są grunty określone jako las w przepisach o lasach, zrehabilitowane dla potrzeb gospodarki leśnej i pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ((t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy czym zmiana przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa wymaga zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, a pozostałych gruntów leśnych wymaga zgody Marszałka Województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Przez zmianę przeznaczenia rozumie się ustalenie innego niż leśny sposobu użytkowania gruntów leśnych.

Decyzję o warunkach zabudowy dla gruntów leśnych można wydać tylko w sytuacji, gdy grunt był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 4/26 obręb Słupia, gmina Szczutowo oraz na fakt, że działka 4/26 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo nie jest objęta zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1. nie jest możliwe trwałe wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej pod legalizowaną inwestycję.

Powyższe oznacza, że zmiana przeznaczenia gruntu leśnego może nastąpić wyłącznie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co potwierdza uchwała NSA z dnia 29.11.2010r., sygn. akt II SA 1/10

Warunek 4 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **nie spełniony**

ANALIZA ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI ODREBNYMI

Zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, takimi jak:

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.) – inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyczółek Skrzyżowania 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 (t.j. 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112) – nie wymaga decyzji środowiskowej;
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.) – nie jest zagrożone powodzią;
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. 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 (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 889) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. 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 (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 733) – nie narusza przepisów ustawy;
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 43 z późn. zm.) - inwestycja nie narusza przepisów ustawy.

Zamierzenie narusza przepisy ustawy:

ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) - **inwestycja narusza przepisy ustawy**, narusza art. 7 ust. 1 i 2. Zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, o której mowa w ust. 2, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla gruntów leśnych jest możliwe tylko w sytuacji, gdy grunt był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 4/26 obręb Słupia, gmina Szczutowo oraz na fakt, że działka 4/26 w miejscowości Słupia gm. Szczutowo nie jest objęta zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1. ***nie jest możliwe trwałe wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej pod legalizowaną inwestycję.***

Warunek 5 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **nie spełniony**

POŁOŻENIE INWESTYCJI POZA OBSZARAMI WSKAZANYMI W ART. 61 UST. 1 PKT.6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Inwestycja jest przewidziana poza obszarami wskazanymi w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 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 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- c. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek 6 - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **spełniony**

Wnioski:

Jak wykazano w powyższej analizie, nie są spełnione łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. nie jest spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 oraz art. 61 ust. 1 pkt 5. Mając na uwadze, iż warunki zabudowy, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mogą być ustalone wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia wszystkich sześciu warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy, **nie jest możliwe ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji.**

Graficzne przedstawienie Analizy zobrazowano na załączniku nr 2.2.

mgr inż. Karol Sadowski

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

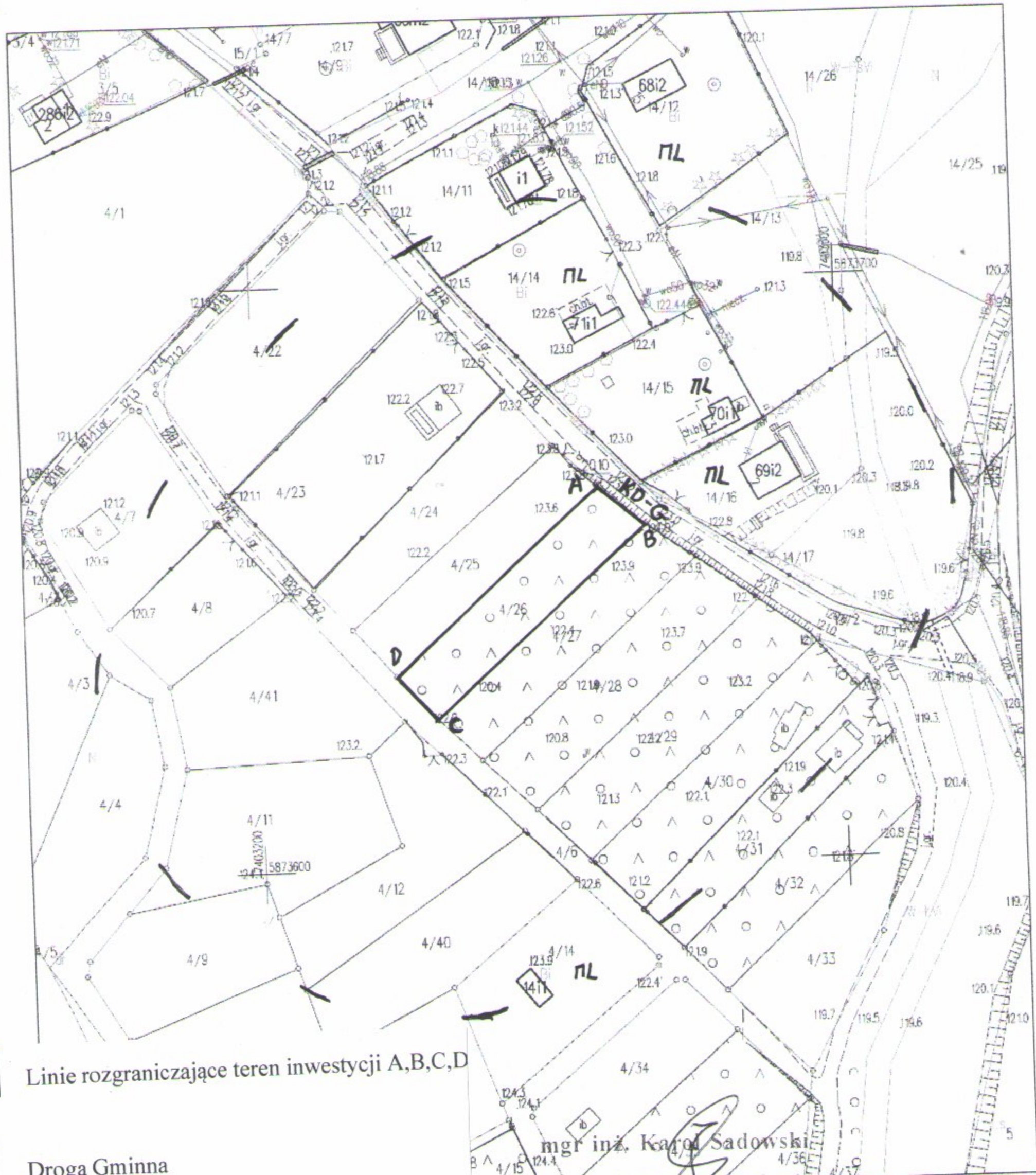
Mapa zasadnicza
Skala 1:1000

Skala 1:1000

Identyfikator jednostki: 1427062

Obręb: SŁUPIA

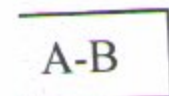
Numer obrębu: 0023



Linie rozgraniczające teren inwestycji A,B,C,D



Droga Gminna



Front terenu inwestycji



Granice analizy



Zabudowa rekreacji indywidualnej

mgr inż. Karol Sadowski

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

portal2.pl/map/osrodek/weryfikacja.php)
r. Wniosek: G.6642.1137.2026