

Szczutowo, dnia 18.06.2026 r.

RI 6730.287.2025.LP

DECYZJA nr 58/2026
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 2026 r. poz. 538) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691 z późn. zm.) - po rozpatrzeniu wniosku p. Henryka Rumianowskiego zam.

z dnia 14.08.2025 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy działki nr 496 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Po uzupełnieniu wniosku w dniu 19.09.2025 r. oraz w dniu 24.10.2025 r.

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);
- uzyskać wymagane uzgodnienia projektu budowlanego i zezwolenia wynikające z przepisów odrębnych;

3. Warunki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego

- nieprzekraczalną linię zabudowy względem sąsiedniej drogi gminnej (działki nr 13/2) wyznaczono w odległości 6,0 m zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;
- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – od 80,0 m² do 150,0 m²;
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych – od 80,0 m² do 300,0 m²;
- liczba kondygnacji naziemnych – 1-2;
- liczba kondygnacji podziemnych – 0;
- szerokość elewacji frontowej – 10,0 m - 15,0 m;
- wysokość budynku mieszkalnego – 5,0 m – 8,0 m;
- geometria dachu budynku mieszkalnego – dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem od 10° do 45°;
- przydomowa oczyszczalnia ścieków:
 - powierzchnia pojedynczej przydomowej oczyszczalni ścieków – do 50,0 m²;
 - kubatura, objętość, pojemność – do 3,0 m³;
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 13,5%;
- maksymalna intensywność zabudowy terenu inwestycji – do 27,0%;
- nadziemna intensywność zabudowy terenu inwestycji (minimalna - maksymalna) 5,0% – 27,0%;
- 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 Przysięczce 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 przyłącze do gminnej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do indywidualnej oczyszczalni ścieków;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – bezpośrednio do gruntu na terenie działki nr 496;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez przyłącze do sieci elektroenergetycznej;
- dostęp do gazu – według indywidualnego rozwiązania w oparciu o gaz płynny z planowanego zbiornika naziemnego;
- 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 13/2) poprzez działkę 488/2, 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 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 14.08.2025 r. p. Henryk Rumianowski zam.

wystąpił do Wójta Gminy Szczutowo o wydanie decyzji o warunkach zabudowy *działki nr 496 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.*

Na podstawie informacji o działce z dnia 29.10.2025 r. stwierdzono, iż Wnioskodawca jest właścicielem działki nr 496w 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 RVI. 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 496, w obszarze analizy, znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 13/2) poprzez działkę 488/2, której Wnioskodawca jest współwłaścicielem.
- Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony sąsiedniej drogi gminnej (działki 13/2) wyznaczono w odległości 6,0 m.

- Wobec powyższego inwestycja nie spowoduje naruszenia lokalnego ładu przestrzennego.
- Teren inwestycji jest zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przysięcze 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 górniczymi, 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 19.09.2025 r. i 24.10.2025 r. o czym zawiadomił strony pismem z dnia 29.10.2025 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 różowym. Oddziaływanie inwestycji zamyka się w granicach nieruchomości tj. działki nr ewid. 496 obrębu Słupia gm. Szczutowo. 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 10.11.2025 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 (tDz. U. z 2025 r., poz. 1691 z późn. zm.)).

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

Z up. WÓJTA
mgr inż. *Kaczkowski*
SEKRETARZ GMINY

Otrzymują:

1. Henryk Rumianowski
2. Grażyna Grodzińska
3. Janusz Brosziński
4. Barbara Filipowicz
5. Marta Berdychowska
6. Przemysław Budzanowski
7. Małgorzata Czczot
8. Jerzy Kuraszkiewicz
9. Dominik Łotyszonok
10. Elżbieta Łotyszonok
11. Elżbieta Milej-Czczot
12. Wojciech Nadolny
13. Joanna Zawadzka
14. Izabela Czczot
15. Józef Czczot
16. Wanda Sobocińska
17. Tadeusz Sobociński
18. Krystyna Suchocka
19. Eugeniusz Suchocki
20. Izabela Toborek
21. Zbigniew Toborek

- 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.

22. Gmina Szczutowo

ul. Lipowa 5a 09-227 Szczutowo - a/a

Szczutowo, dnia 18.06.2026 r.

Załącznik nr 2.1

do decyzji o warunkach zabudowy RI 6730.287.2025.LP Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 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 **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:

- Teren inwestycji jest zlokalizowany w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej.
- Teren inwestycji ma powierzchnię 0,1124 ha i obejmuje grunty rolne RVI.
- Działka nr 496 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 terenie działki nr 496 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 496, 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 2025 r. poz. 358). Teren inwestycji i zasięg obszaru analizy przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji nr 2.2.

Wnioskodawca planuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy od 80,0 m² do 150,0 m². Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyniesie do 13,5%. Planowana szerokość elewacji frontowej 10,0 m - 15,0 m odpowiada szerokości budynków znajdujących się w obszarze analizy. Planowana wysokość 5,0 m – 8,0 m odpowiada wysokości budynków w analizowanym obszarze. Planowany budynek będzie posiadał dach dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem od 10° 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 13/2) poprzez działkę 488/2, której Wnioskodawca jest współwłaścicielem.

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 – „Odrobnienie lub odlesienie” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy - **spełniony**

Teren inwestycji obejmuje grunty rolne RVI. 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 (t.j. 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 Przyczółka 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 (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:

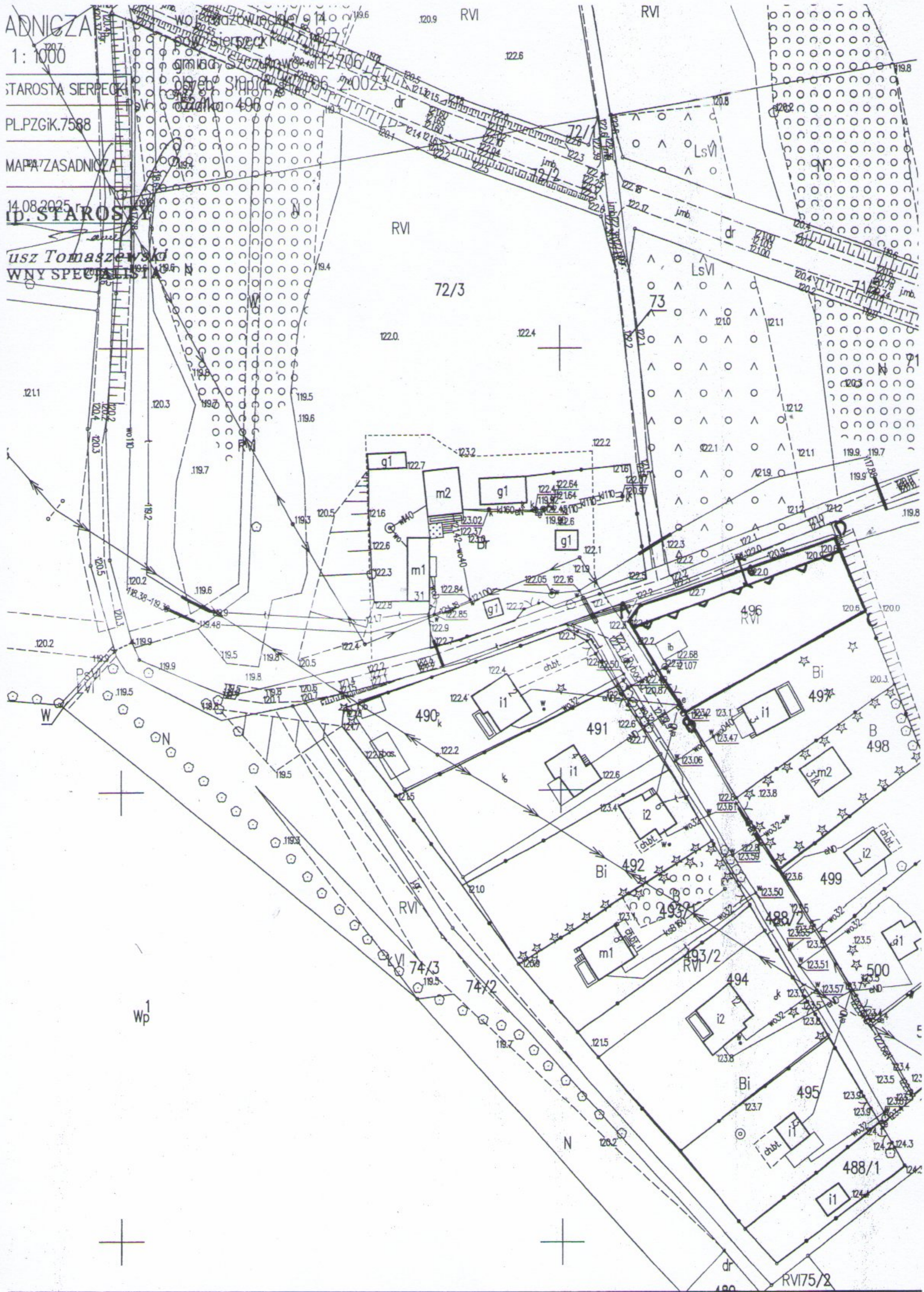
mgr inż. Karol Sadowski

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

Złoty
mgr inż. Bogdan Kaczorowski

SEKRETARZ GMINY

uszy Tomaszewski
WNY SPECIALISTA



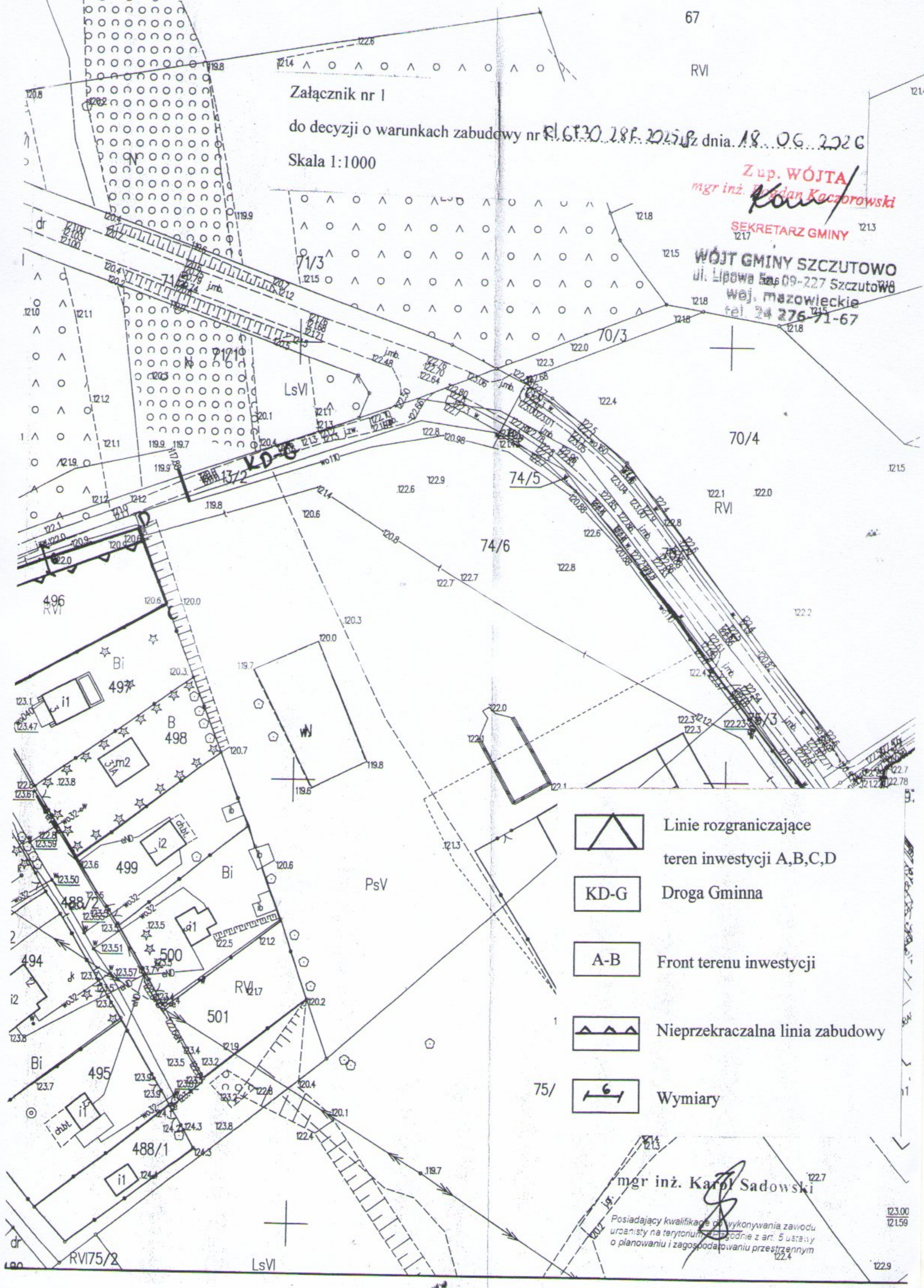
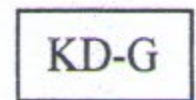
Załącznik nr 1

do decyzji o warunkach zabudowy nr RI.6130.281.2015.18 z dnia 18.06.2016

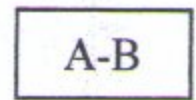
Skala 1:1000

Zup. WÓJTA
mgr inż. *Andrzej Kaczorowski*

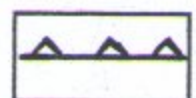
SEKRETARZ GMINY

WÓJTA GMINY SZCZUTOWO
ul. Lipowa 5a 09-227 Szczutowo
Woj. mazowieckie
tel. 24 276 71-67Linie rozgraniczające
teren inwestycji A,B,C,D

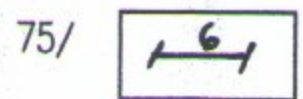
Droga Gminna



Front terenu inwestycji



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Wymiary

mgr inż. *Karol Sadowski*Posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu
urbanisty na terytorium woj. mazowieckiego z art. 5 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym123.00
121.59

122.9