

DECYZJA nr 67/2026

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 **pp. Alicji i Waldemara Paśniewskich zam. 87-500 Rypin z dnia 18.08.2025 r.** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy **działki nr 79/14 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku rekreacji indywidualnej.**

USTALAM

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Rodzaj inwestycji:

- zabudowa rekreacji indywidualnej

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);
- projekt budowlany powinien uwzględniać istniejące uzbrojenie terenu, wszelkie kolizje winny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi na etapie sporządzania projektu budowlanego;
- uzyskać wymagane uzgodnienia projektu budowlanego i zezwolenia wynikające z przepisów odrębnych;

3. Warunki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego

- nieprzekraczalną linię zabudowy od strony linii brzegowej zbiornika wodnego na działce ewidencyjnej nr 1 wyznaczono w odległości 50,0 m - zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji;
- powierzchnia zabudowy budynku – 35,0 m²;
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych – od 35,0 m² do 70,0 m²;
- liczba kondygnacji naziemnych – 1-2;
- szerokość elewacji frontowej – od 5,0 m do 7,0 m;
- wysokość budynku – od 6,0 m do 7,0 m;
- geometria dachu budynku – dwuspadowy o nachyleniu połaci pod kątem 10 - 45°;
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 1,5%;
- maksymalna intensywność zabudowy terenu inwestycji – do 3,0%;
- nadziemna intensywność zabudowy terenu inwestycji (minimalna - maksymalna) 1,0% - 3,0%
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- minimalna liczba miejsc do parkowania – 1;

4. Warunki dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- inwestycja jest zlokalizowana na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Przysięcze 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. 70 % powierzchni działki;
- planowane przedsięwzięcie nie może stanowić ponadnormatywnej uciążliwości dla otoczenia z uwagi na emisję zanieczyszczeń do powietrza i hałasu oraz zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego;

5. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów art. 32 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 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 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 79/14 z zabezpieczeniem przed spływem wód na działki sąsiednie;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez przyłącze do sieci elektroenergetycznej;
- zaopatrzenie w ciepło – według indywidualnego rozwiązania w oparciu o paliwa bezemisyjne lub niskoemisyjne;
- odpady stałe – gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach do tymczasowego gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach, do wywożenia przez specjalistyczne służby zorganizowanym wywozem na składowisko komunalne;
- elementy infrastruktury technicznej lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8. Warunki obsługi w zakresie komunikacji

- działka nr 79/14 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 79/9) przez działki nr 79/8, nr 79/24, nr 79/21 poprzez służebność przejazdu i przechodu;

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 18.08.2025 r. pp. Alicja i Waldemar Paśniewscy zam. 87-500 Rypin wystąpili do Wójta Gminy Szczutowo o wydanie decyzji o warunkach zabudowy *działki nr 79/14 w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku rekreacji indywidualnej.*

- Na podstawie informacji o działce z dnia 14.10.2025 r. stwierdzono, iż Wnioskodawcy są właścicielami działki nr 79/14 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 2026 r. poz. 538).
- Działka nr 79/14 obejmuje grunty rolne RV, RVI i pastwiska PsV. 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 2026 r. poz. 538), jako trzykrotną szerokość frontu terenu określoną we wniosku z

poszerzeniem do najbliższej zabudowanej działki budynkiem rekreacji indywidualnej. W miejscowości Słupia rozwija się funkcja rekreacji indywidualnej związana z Jeziorem Urszulewskim. Wobec tego istnieje możliwość budowy budynku letniskowego o parametrach wskazanych we wniosku.

- Działka nr 79/14 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 79/9) przez działki nr 79/8, nr 79/24, nr 79/21 poprzez służebność przejazdu i przechodu.
- Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony linii brzegowej zbiornika wodnego na działce nr 1 wyznaczono w odległości 50,0 m.
- Teren inwestycji jest zlokalizowany w Obszarze Chronionego Krajobrazu Przyszecze Skrzywnej. W związku z tym w treści decyzji uwzględniono wymóg stosowania przepisów ochrony i zakazów obowiązujących dla tego obszaru.
- Teren inwestycji nie jest zaliczony do obszarów Natura 2000 ani innych obszarów chronionych.
- Teren inwestycji znajduje się poza strefami ochrony zabytków i nie obejmuje udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
- Przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana poza terenami górniczymi, poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi oraz poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.
- Działka nr 79/14 posiada możliwości wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną.
- 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 2026 r. poz. 538) 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 o czym zawiadomił strony pismem z dnia 14.10.2025 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 niebieskim. Oddziaływanie inwestycji zamyka się w granicach nieruchomości tj. działki nr ewid. 79/14

obręb 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 2026 r. poz. 538) 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 30.10.2025 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. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia 19.12.2025 r. znak sprawy WSTC-P.612.3488.2025.AK. odmówił uzgodnienia projektu decyzji. Urbanista zmienił załącznik graficzny do projektu decyzji. Organ ponownie wysłał projekt decyzji do uzgodnień. 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 – postanowienie z dnia 16.02.2026 r. znak sprawy ZNS.9022.3.112.2026.AW;
- 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 – postanowienie z dn. 25.02.2026 r. znak sprawy WK.ZPU.523.1426.2025
- 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 2.1. : analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Załącznik nr 2.2. : mapa w skali 1:1000 z analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

WÓJT GMINY
mgr Aneta Ruszkowska

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. Tomasz Laszkowski
2. Jolanta Laszkowska
3. Agnieszka Pawłowska
4. Radosław Pawłowski
5. Iwona Pawłowska
6. Wojciech Pawłowski
7. Natalia Przybylińska
8. Piotr Przybyliński
9. Anna Turalska
10. Zbigniew Turalski
11. Małgorzata Grzelek
12. Piotr Konowada
13. Edyta Lankajtes
14. Renata Mendowska
15. Elżbieta Olendrzyńska
16. Miłosz Tucholski
17. Renata Kawęcka
18. Lech Kawęcki
19. Związek Harcerstwa Mazowieckiego
Komenda Chorągwi w Płocku
ul. Krótka 3 09-402 Płock
20. Alicja Paśniewska
21. Waldemar Paśniewski
22. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni we Włocławku
ul. Okrzei 74A 87-500 Włocławek
23. Ewa Mazurowska
24. Alina Panasiuk
25. Andrzej Panasiuk
26. 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 6730.292.2025.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 rekreacji indywidualnej**.

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 79/14 jest zlokalizowana w miejscowości Słupia, gm. Szczutowo w sąsiedztwie stancji harcerskiej oraz zabudowy rekreacji indywidualnej.
- Działka nr 79/14 ma powierzchnię 0,3005 ha i obejmuje grunty rolne RV, RVI i pastwiska PsV.
- Działka jest niezabudowana.
- Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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**

Teren inwestycji i zasięg obszaru analizy przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji nr 2.2.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku rekreacji indywidualnej na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem ewidencyjnym 79/14 położonej w miejscowości Słupia. Teren przedmiotowej działki i najbliższego otoczenia objęto analizą funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w wyniku czego stwierdzono, iż inwestycja jest zgodna z funkcją rekreacyjną działek sąsiednich położonych nad jeziorem Urszulewskim. Wobec tego istnieje możliwość budowy budynku letniskowego o parametrach wskazanych we wniosku.

Wnioskodawcy planują budowę budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy 35,0 m². Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyniesie do 1,5%. Planowana szerokość elewacji frontowej od 5,0 m do 7,0 m odpowiada szerokości elewacji frontowej budynku letniskowego na działce 79/17. Planowana wysokość od 6,0 do 7,0 m odpowiada

wysokości budynków w obszarze analizy. Planowany dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 10⁰-45⁰, co odpowiada dachom w sąsiedztwie.

Warunek 2 - „Dostęp do drogi publicznej” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy - **spełniony**
Działka nr 79/14 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – do drogi gminnej (działki nr 79/9) przez działki nr 79/8, nr 79/24, nr 79/21 poprzez służebność przejazdu i przechodu.

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

Inwestycja posiada możliwość wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną - do wniosku dołączono potwierdzające to dokumenty.

Warunek 4 – „Odrolnienie lub odlesienie” - zawarty w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy - **spełniony**
Działka nr 79/14 obejmuje grunty rolne RV, RVI i pastwiska PsV. 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 Przyczółek Skrzyżny 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 (t.j. 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
mgr Aneta Ruszkowska

MAPA ZASADNICZA

Skala 1: 1000

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SIERPECKI
Identyfikator ewidencyjny materiału	PLPZGIK.7588
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADN
Data wykonania kopii materiału zasobu	18.08.2025
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Dariusz Tomaszewski</i> Dariusz Tomaszewski GŁÓWNY SPECJALISTA

Załącznik nr 1

Skala 1:1000

woj. mazowieckie 1423 14
pow. sierpecki 1427
gmina Szczutowo 142706 2
obwód Słupia 142706 2.0023
miejscowość 79/14

79/18

do decyzji o warunkach zabudowy nr RI.GT.32.292.2015.W z dnia 09.07.2026

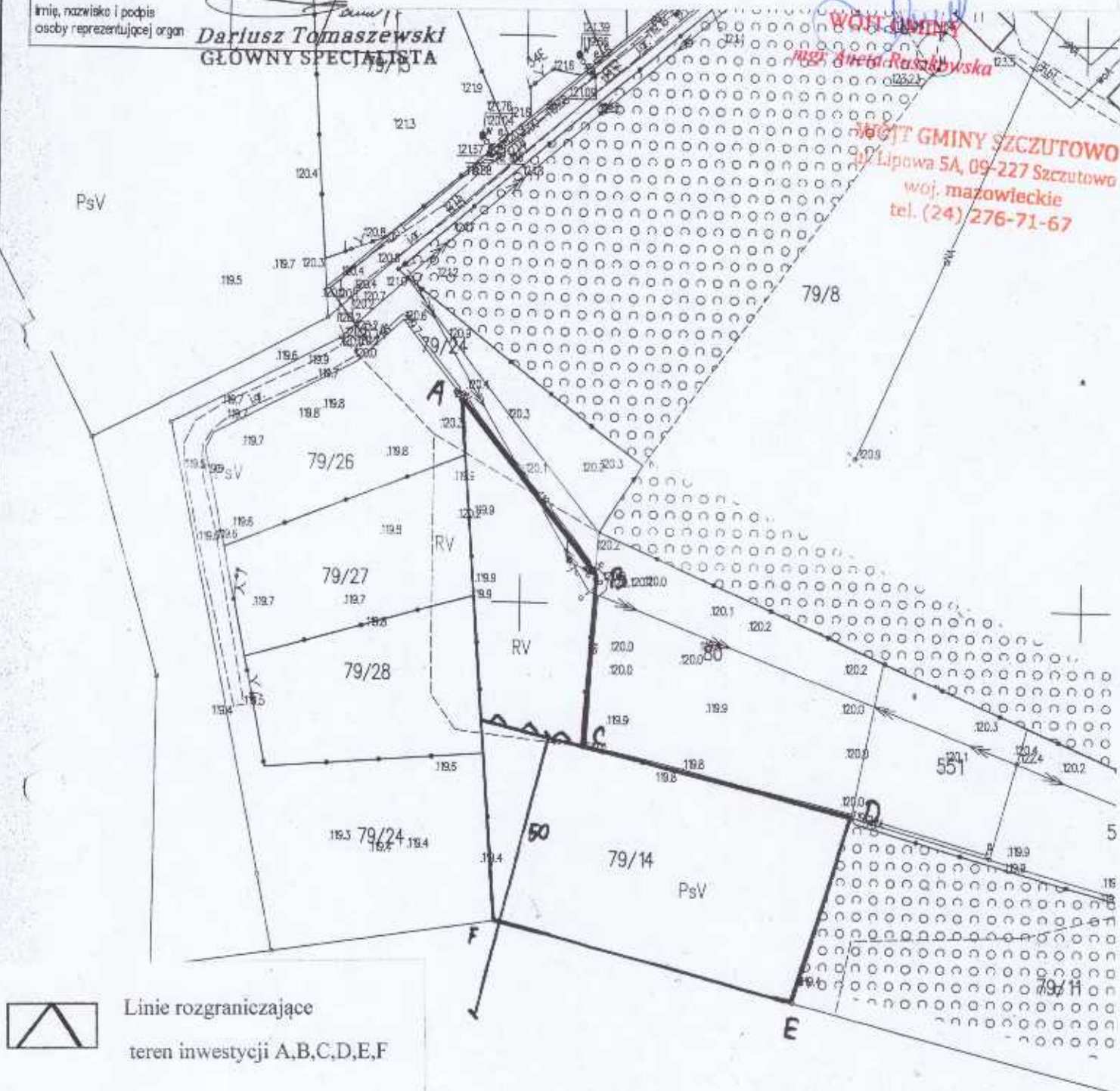
Bi

Z up. STAR

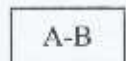
Dariusz Tomaszewski
GŁÓWNY SPECJALISTA

WOJ. mazowieckie
mgr inż. Karol Sadowski

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



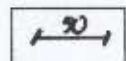
Linie rozgraniczające
teren inwestycji A,B,C,D,E,F



A-B Front terenu inwestycji



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Wymiary

Wp 1

mgr inż. Karol Sadowski

Ponadto krakowiak do wykonywania zabudowy
wraz z tym terenem nie zgodzi się ani z innymi
o planowaniu i zabudowie przestrzeni