

0/a
Załuski, 11 sierpnia 2026 r.

RZP.6730.425.2025

Decyzja Nr 207/2026
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku 29 grudnia 2025 r. złożonego przez Pana Dariusza Wiśniewskiego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce ewid. nr 151/12 położonej w miejscowości Smulka, obręb 0018 Smulka, gmina Załuski

odmawiam ustalenia warunków zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce ewid. nr 151/12 położonej w miejscowości Smulka, obręb 0018 Smulka, gmina Załuski, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 29 grudnia 2025 r. Pan Dariusz Wiśniewski wystąpił z wnioskiem, uzupełnionym 18 lutego 2026 r., do Wójta Gminy Załuski w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działce ewid. nr 151/12 położonej w miejscowości Smulka, obręb 0018 Smulka, gmina Załuski.

Do wniosku dołączona została kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 prowadzona przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Płońsku, obejmująca przedmiotowy teren. Przedłożona mapa zawierała wszystkie elementy spełniające wymogi o ustalenie warunków zabudowy.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W myśl art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Działka, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy posiada dostęp do drogi gminnej.

Materialno-prawną podstawę rozstrzygnięcia w rozpatrywanej sprawie stanowią przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;

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. 1199), 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 kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2.

Zgodnie z art. 59 ust. 2 pkt 2 z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688) do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 3 i ust. 5a w brzmieniu dotychczasowym oraz nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prześanki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, dotyczą warunków, jakie musi spełniać teren, na którym ma być prowadzona inwestycja powodująca konieczność uzyskania warunków zabudowy wobec braku planu zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca nałożył na organ wydający decyzję obowiązek sprawdzenia oraz określenia wymagań, jakie powinna spełniać nowa zabudowa w związku z już istniejącą zabudową w sąsiedztwie oraz sposobem zagospodarowania terenu.

W myśl art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Płońsku, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczono jako trzykrotną szerokość frontu działki. Front działki stanowiącej podstawę do wyznaczenia obszaru analizowanego stanowi odcinek działki ewid. nr 151/12 od strony granicy działki, z której odbywa się zjazd. Szerokość frontu tak wyznaczonego wynosi ok. 41,0 m, zatem granica obszaru analizowanego została ustalona w odległości nie mniejszej niż trzykrotność tego parametru od granic działki, czyli w odległości ok. 123,0 m od granic rozpatrywanej części działki ewid. nr 151/12.

Ustalono, iż teren działki wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Organ właściwy do jej wydania tj. Wójt Gminy Żatunki jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia, jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom a obowiązek odmowy ma tylko wówczas, gdy inwestycja ta nie spełnia choćby

jednej ustawowej przesłanki z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy wskazać, iż art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje dwie odrębne sytuacje, kiedy jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Dotyczą one, po pierwsze braku wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz po drugie, objęcia terenu zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ale obowiązywały w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w dniu 1 stycznia 1995 r.

Zdaniem organu, w niniejszej sprawie jest rzeczą bezsporną, że działka ewid. nr 151/12 stanowi m.in.: RIIIb (pow. 0,5359 ha). Odnosnie tej działki nie była wydawana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze, zatem teren ten - na podstawie art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Artykuł 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koresponduje z uregulowaniami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepisy tej ustawy stanowią przepisy odrębne, o których mowa w art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu. Podstawowym zadaniem ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jest ograniczenie przeznaczania tych gruntów na cele nierolnicze w myśl art. 3. Zasadą ustawową jest, że przeznaczenia gruntów rolnych, stanowiących użytki klas I-III, na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zatem niemożliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji, kiedy planowane zagospodarowanie terenu będzie sprzeczne z jego aktualnym przeznaczeniem jako gruntu rolnego. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy mimo istnienia wymogu uzyskania zgody na zmianę jego przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne oznaczałoby, że decyzja ta będzie naruszała art. 61 ust. 1 pkt 4 oraz pkt 5 ustawy o planowaniu, gdyż jednocześnie będzie niezgodna z przepisami odrębnymi, tj. przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Istota regulacji art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych polega na zaliczeniu do gruntów rolnych gruntów pod budynkami mieszkalnymi i innymi oraz urządzeniami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych. To ostatnie pojęcie jest pojęciem prawnym zdefiniowanym w art. 553 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, który przez gospodarstwo rolne nakazuje rozumieć grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Jeśli chodzi o budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, to zostały one zdefiniowane w art. 4 pkt 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jako budynki i urządzenia służące

przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych. Interpretując przepis art. 2 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy zabudowanie gruntów rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej nie zmienia ich przeznaczenia.

Możliwe byłoby wydanie decyzji pozytywnej o warunkach zabudowy dla obszaru wymagającego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych, jeżeli jest on objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu planów miejscowych obowiązujących przed 1 stycznia 1995 r. W analizowanej sprawie, jak wyżej wskazano, działka gruntu o nr ewid. 151/12 nie była objęta zgodą na zmianę jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych rozróżnia tereny gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I-III wymagające zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia (art. 7 ust. 2). Szczegółowe przesłanki wymienia art. 7 ust. 2 ustawy. Z kolei ust. 2a tejże ustawy wskazuje, iż nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Natomiast zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym uchwalonym przez radę gminy m.in. na wskazany we wniosku teren zostaną określone m.in. obszary uzupełnienia zabudowy.

Zmiana przeznaczenia tych pierwszych terenów, uwarunkowana wymogiem uzyskania zgody właściwego organu, może nastąpić tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co wyklucza w świetle art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu możliwość ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji na takim terenie. Natomiast w przypadku gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, które spełniają warunek z art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, i które w związku z tym nie wymagają zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, możliwe jest uzyskanie warunków zabudowy dla inwestycji realizowanej na takim terenie.

W świetle poczynionych uwag, nie ulega wątpliwości, że ochrona gruntów rolnych przewidziana w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych, realizowana jest m.in. w drodze ww. regulacji art. 7 ustawy, ograniczających przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, które to zapisy dotyczą użytków rolnych o wyższej klasie tj. klasie I-III, ale nie obejmują użytków rolnych klasy I-III nie wymagających zgody właściwego organu na zmianę ich przeznaczenia, a także gruntów rolnych o niższej klasie i niższej przydatności produkcyjnej.

W niniejszej sprawie wynika, iż analizowane zapisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowią przeszkodę do realizacji inwestycji na terenie wnioskowanej działki ewid. nr

151/12, bez zmiany przeznaczenia gruntów stanowiących użytki RIIIb na cele nierolnicze, która to zgoda może być dokonana wyłącznie za zgodę ministra właściwego do spraw rozwoju wsi w miejscowym planie, jako że nie zachodzi w sprawie warunek z art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, konieczny do odstąpienia od wymogu uzyskania zgody właściwego organu do zmiany przeznaczenia tej klasy użytków rolnych.

Na załączniku graficznym do decyzji (mapa zasadnicza w skali 1:1000) wskazany jest teren planowany do zainwestowania, który stanowi działkę objętą gruntami rolnymi m.in. RIIIb. Tym samym nie został spełniony warunek z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie zatem działki ewid. nr 151/12 na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi i może być dokonane tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W tych okolicznościach sprawy decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy ma oparcie w przepisach prawa materialnego. Pozytywne rozstrzygnięcie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy następuje w sytuacji łącznego spełnienia wszystkich przesłanek z art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast w analizowanej sprawie nie została spełniona przesłanka z art. 61 ust. 1 pkt 4, pkt. 5 tej ustawy.

Z uwagi na zaistniały stan faktyczny i prawny, pozytywne rozpatrzenie przedmiotowej sprawy nie jest możliwe.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Sporządzenie projektu decyzji powierza się osobie spełniającej jeden z warunków wymienionych w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała mgr inż. Agnieszka Kordalska-Klimiuk, posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Integralną część niniejszej decyzji stanowi:

- 1) załącznik graficzny nr 1 do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000,
- 2) załącznik graficzny nr 2 do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000,
- 3) załącznik tekstowy:
 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji;
- 4) załącznik graficzny nr 1 do analizy w skali 1:1000,
- 5) załącznik graficzny nr 2 do analizy w skali 1:1000,
- 6) załącznik graficzny nr 3 do analizy w skali 1:1000,
- 7) załącznik graficzny nr 4 do analizy w skali 1:1000.

POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, ul. Rzeczkowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Zątuski w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

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.

Otrzymują:

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

Z up. WÓJTA
Magdalena Swach-Goździkowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Decyzja 207/2006
Załącznik graficzny nr 1 do decyzji

z dnia 11.08.2006
znak: RP.0730.425.2005

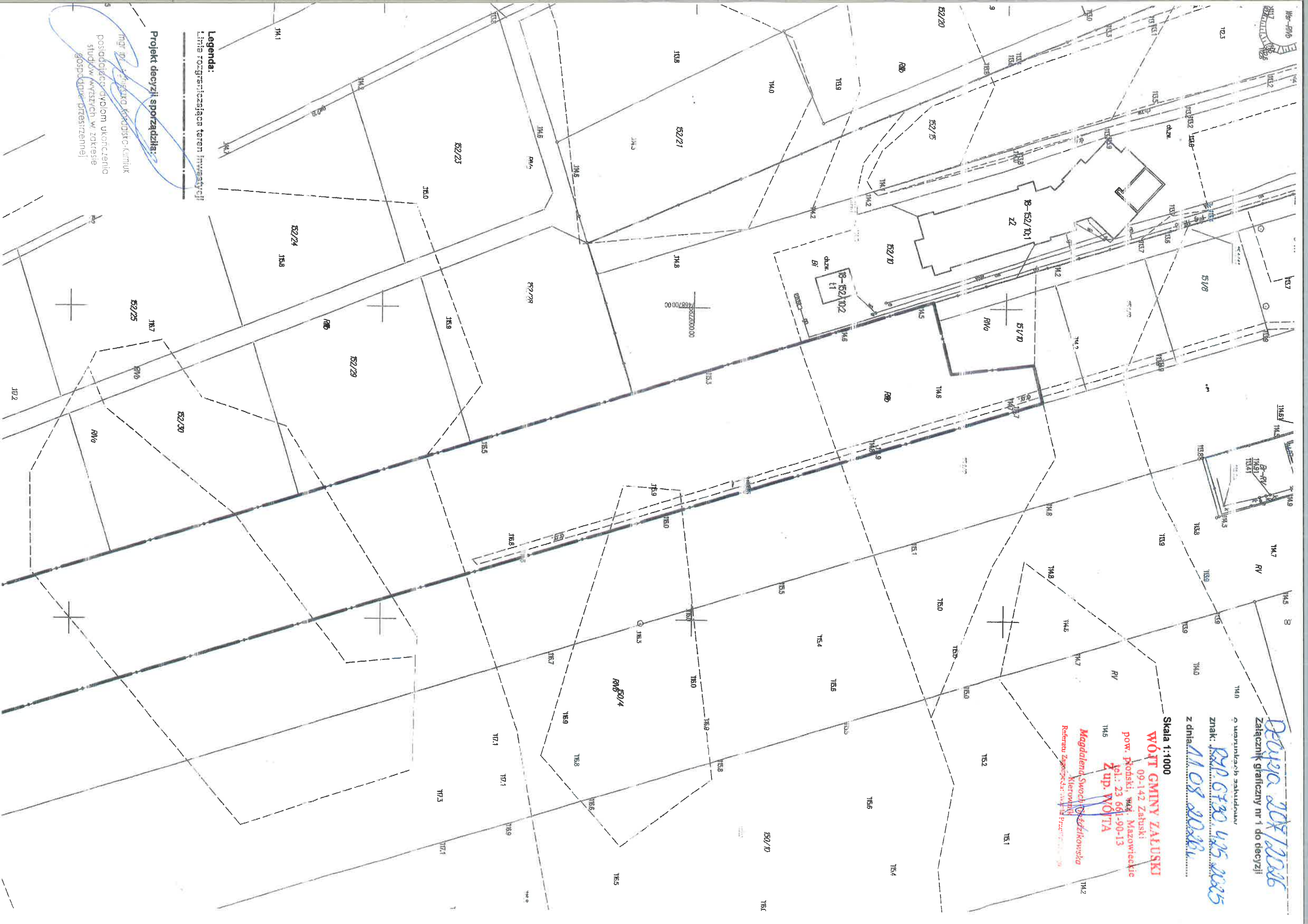
Skala 1:1000

WÓJT GMINY ZAŁUSKI
09-142 Załuski
pow. płoński, woj. mazowieckie
tel.: 23 661-90-13
Z up. WÓJTA
Magdalena Smoch-Olszkińska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzeni

Legenda:
Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. Andrzej Korodko-Kimlik
posiadający dyplom ukończenia
studiów wyższych w zakresie
gospodarki przestrzennej



ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 ze zm.) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) analizowany obszar obejmuje teren zlokalizowany w odległości co najmniej trzech frontów działki ewid. nr 151/12 (szerokość frontu ok. 41,0 m), położony w odległości ponad 123,0 m od granic rozpatrywanej działki w miejscowości Smulska, gmina Załuski;
- 2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 w zakresie funkcji terenów, linii zabudowy i wysokości obiektów, konfiguracji dachów, dostępu komunikacyjnego (i innych elementów).

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, co następuje:

2. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków, wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
 - 1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;
 - 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej;
 - 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego 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 znajduje 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. 1199), 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.

3. Warunek wynikający z art. 61 ust. 1 pkt 4 i pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o poniższym brzmieniu, nie został spełniony:

- 1) 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,
- 2) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Płońsku, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczono jako trzykrotną szerokość frontu działki. Front działki stanowiącej podstawę do wyznaczenia obszaru analizowanego stanowi odcinek działki ewid. nr 151/12 od strony granicy działki, z której odbywa się zjazd. Szerokość frontu tak wyznaczonego wynosi ok. 41,0 m, zatem granica obszaru analizowanego została ustalona w odległości nie mniejszej niż trzykrotność tego parametru od granic działki, czyli w odległości ok. 123,0 m od granic rozpatrywanej części działki ewid. nr 151/12.

Ustalono, iż teren działki wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową. Organ właściwy do jej wydania tj. Wójt Gminy Zątuski jest zobowiązany do pozytywnego rozstrzygnięcia, jeśli projektowana inwestycja czyni zadość wszystkim wynikającym z prawa warunkom a obowiązek odmowy ma tylko wówczas, gdy inwestycja ta nie spełnia choćby jednej ustawowej przesłanki z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy wskazać, iż art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje dwie odrębne sytuacje, kiedy jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Dotyczą one, po pierwsze braku wymogu

uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz po drugie, objęcia terenu zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ale obowiązywały w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w dniu 1 stycznia 1995r.

Zdaniem organu, w niniejszej sprawie jest rzeczą bezsporną, że działka ewid. nr 151/12 stanowi m.in.: RIIIb (pow. 0,5359 ha). Odnośnie tej działki nie była wydawana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze, zatem teren ten - na podstawie art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi.

Artykuł 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym koresponduje z uregulowaniami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przepisy tej ustawy stanowią przepisy odrębne, o których mowa w art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu. Podstawowym zadaniem ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jest ograniczenie przeznaczania tych gruntów na cele nierolnicze w myśl art. 3. Zasadą ustawową jest, że przeznaczenia gruntów rolnych, stanowiących użytki klas I-III, na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zatem niemożliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy w sytuacji, kiedy planowane zagospodarowanie terenu będzie sprzeczne z jego aktualnym przeznaczeniem jako gruntu rolnego. Wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy mimo istnienia wymogu uzyskania zgody na zmianę jego przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne oznaczałoby, że decyzja ta będzie naruszała art. 61 ust. 1 pkt 4 oraz pkt 5 ustawy o planowaniu, gdyż jednocześnie będzie niezgodna z przepisami odrębnymi, tj. przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Istota regulacji art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych polega na zaliczeniu do gruntów rolnych gruntów pod budynkami mieszkalnymi i innymi oraz urządzeniami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych. To ostatnie pojęcie jest pojęciem prawnym zdefiniowanym w art. 553 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, który przez gospodarstwo rolne nakazuje rozumieć grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Jeśli chodzi o budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, to zostały one zdefiniowane w art. 4 pkt 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych jako budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych. Interpretując przepis art. 2 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy zabudowanie gruntów rolnych

budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej nie zmienia ich przeznaczenia.

Możliwe byłoby wydanie decyzji pozytywnej o warunkach zabudowy dla obszaru wymagającego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych, jeżeli jest on objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu planów miejscowych obowiązujących przed 1 stycznia 1995 r. W analizowanej sprawie, jak wyżej wskazano, działka gruntu o nr ewid. 151/12 nie była objęta zgodą na zmianę jej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych rozróżnia tereny gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I-III wymagające zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia (art. 7 ust. 2). Szczegółowe przesłanki wymienia art. 7 ust. 2a ustawy. Z kolei ust. 2a tejże ustawy wskazuje, iż nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Natomiast zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym uchwalonym przez radę gminy m.in. na wskazany we wniosku teren zostaną określone m.in. obszary uzupełnienia zabudowy.

Zmiana przeznaczenia tych pierwszych terenów, uwarunkowana wymogiem uzyskania zgody właściwego organu, może nastąpić tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co wyklucza w świetle art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu możliwość ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji na takim terenie. Natomiast w przypadku gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, które spełniają warunek z art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, i które w związku z tym nie wymagają zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, możliwe jest uzyskanie warunków zabudowy dla inwestycji realizowanej na takim terenie.

W świetle poczynionych uwag, nie ulega wątpliwości, że ochrona gruntów rolnych przewidziana w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych, realizowana jest m.in. w drodze ww. regulacji art. 7 ustawy, ograniczających przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, które to zapisy dotyczą użytków rolnych o wyższej klasie tj. klasie I-III, ale nie obejmują użytków rolnych klasy I-III nie wymagających zgody właściwego organu na zmianę ich przeznaczenia, a także gruntów rolnych o niższej klasie i niższej przydatności produkcyjnej.

W niniejszej sprawie wynika, iż analizowane zapisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych stanowią przeszkodę do realizacji inwestycji na terenie wnioskowanej działki nr 151/12, bez zmiany przeznaczenia stanowiących użytki RIIIb na cele nierolnicze, która to zgoda może być dokonana wyłącznie za zgodę ministra właściwego do spraw rozwoju wsi

w miejscowym planie, jako że nie zachodzi w sprawie warunek z art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, konieczny do odstąpienia od wymogu uzyskania zgody właściwego organu do zmiany przeznaczenia tej klasy użytków rolnych.

Na załączniku graficznym do analizy (mapa zasadnicza w skali 1:1000) wskazany jest teren planowany do zainwestowania, który stanowi działkę objętą gruntami rolnymi m.in. RIIIb. Tym samym nie został spełniony warunek z art. 7 ust. 2a pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jako że przepis ten wymaga użytki rolne klas I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeznaczenie zatem działki ewid. nr 151/12 na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi i może być dokonane tylko w miejscowym planie zagospodarowanie przestrzenne.

W tych okolicznościach sprawy decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy ma oparcie w przepisach prawa materialnego. Pozytywne rozstrzygnięcie w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy następuje w sytuacji łącznego spełnienia wszystkich przesłanek z art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast w analizowanej sprawie nie została spełniona przesłanka z art. 61 ust. 1 pkt 4, pkt 5 tej ustawy.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotowała mgr inż. Agnieszka Kordalska-Klimiuk posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

WÓJT GMINY ZAŁUSKI
09-142 Załuski
pow. płoński, woj. Mazowieckie
tel.: 23 661-90-13

Z up. WÓJTA

Magdalena Swach-Goździkowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

**Załącznik tekstowy
do Decyzji Nr 207/2026
z 11 sierpnia 2026 r.
znak: RZP.6730.425.2025**

ANALIZA WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY,

wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Załuski, uchwalonego uchwałą Nr 182/XXIX/2002 Rady Gminy w Załuskach z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie, Wójt Gminy Załuski stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej. W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym.

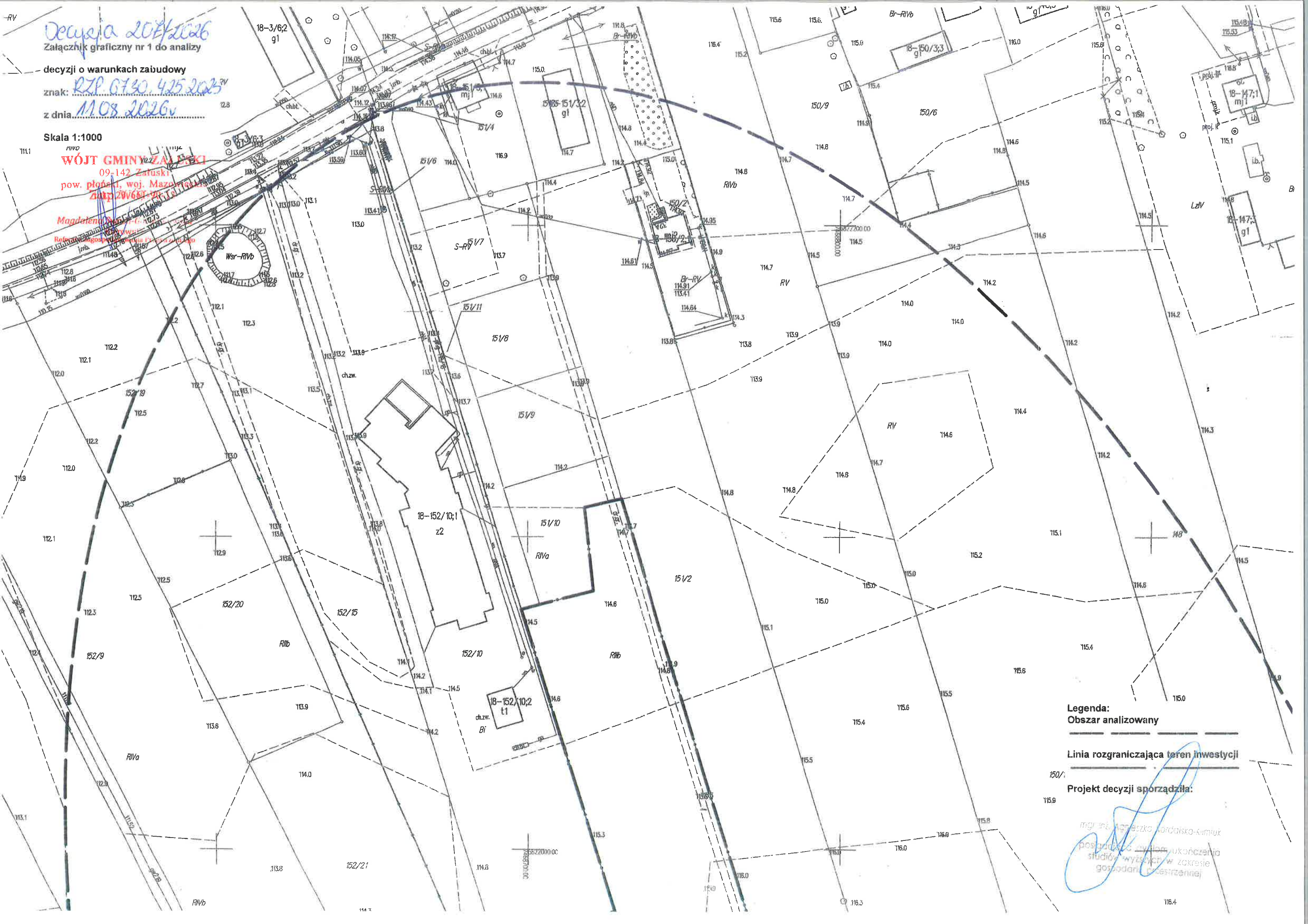
2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 151/12 o powierzchni: 1,7991 ha stanowiącą: RIllb (pow. 0,5359 ha), RIVa (pow. 0,8433 ha), RIVb (pow. 0,2796 ha), RV (pow. 0,1403 ha).

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w obrębie 0018 Smulska, gmina Załuski. Rozpatrywana nieruchomość nie jest zabudowana.

WÓJT GMINY ZAŁUSKI
09-142 Załuski
pow. płoński, woj. Mazowieckie
tel.: 23 661-90-13

Z up. WÓJTA
Magdalena Słoch-Goździkowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzeni



Decyzja 2026/2026
Załącznik graficzny nr 1 do analizy

decyzji o warunkach zabudowy

znak: RZP.0730.425.2025

z dnia 11.08.2026

Skala 1:1000

WOJ. GMINA ZALUSKI

09-142 Zaluski

pow. płocki, woj. mazowiecki

zakup 2006/2006

Magdalena Szymańska

Referat gospodarki przestrzennej i zagospodarowania

Imię i nazwisko

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Magdalena Szymańska

Legenda:
Obszar analizowany

Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. Agnieszka Kordalska-Kimiuk
posiadająca dyplom ukończenia
studiów wyższych w zakresie
gospodarki przestrzennej

Decyzja 208/2026

Załącznik graficzny nr 3 do analizy

decyzji o warunkach zabudowy

znak: RZP.6730.425.2025

z dnia 11.08.2026r.

Skala 1:1000

WÓJT GMINY ZAŁUSKI

09-142 Załuski

pow. płoński, woj. mazowieckie

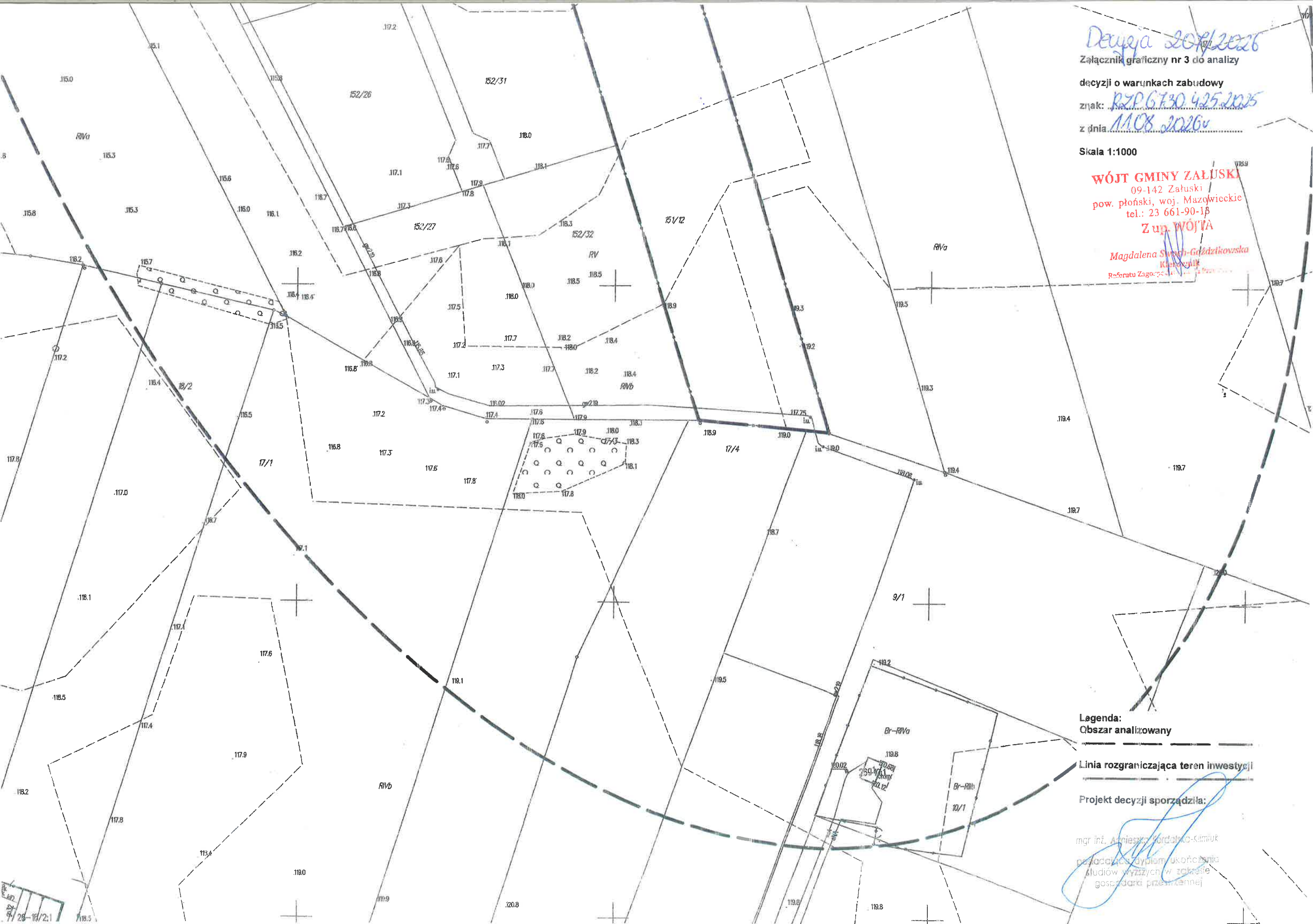
tel.: 23 661-90-18

Z up. WÓJTA

Magdalena Szwach-Grażdzikowska

Kamionka

Referat Zagosp. i Plan. i Bud.



Legenda:

Obszar analizowany

Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. Andrzej Kordalewski-Kamiuk

posiadający dyplom ukończenia
studiów wyższych w zakresie
gospodarki przestrzennej

Decyzja 207/2026
Załącznik graficzny nr 4 do analizy

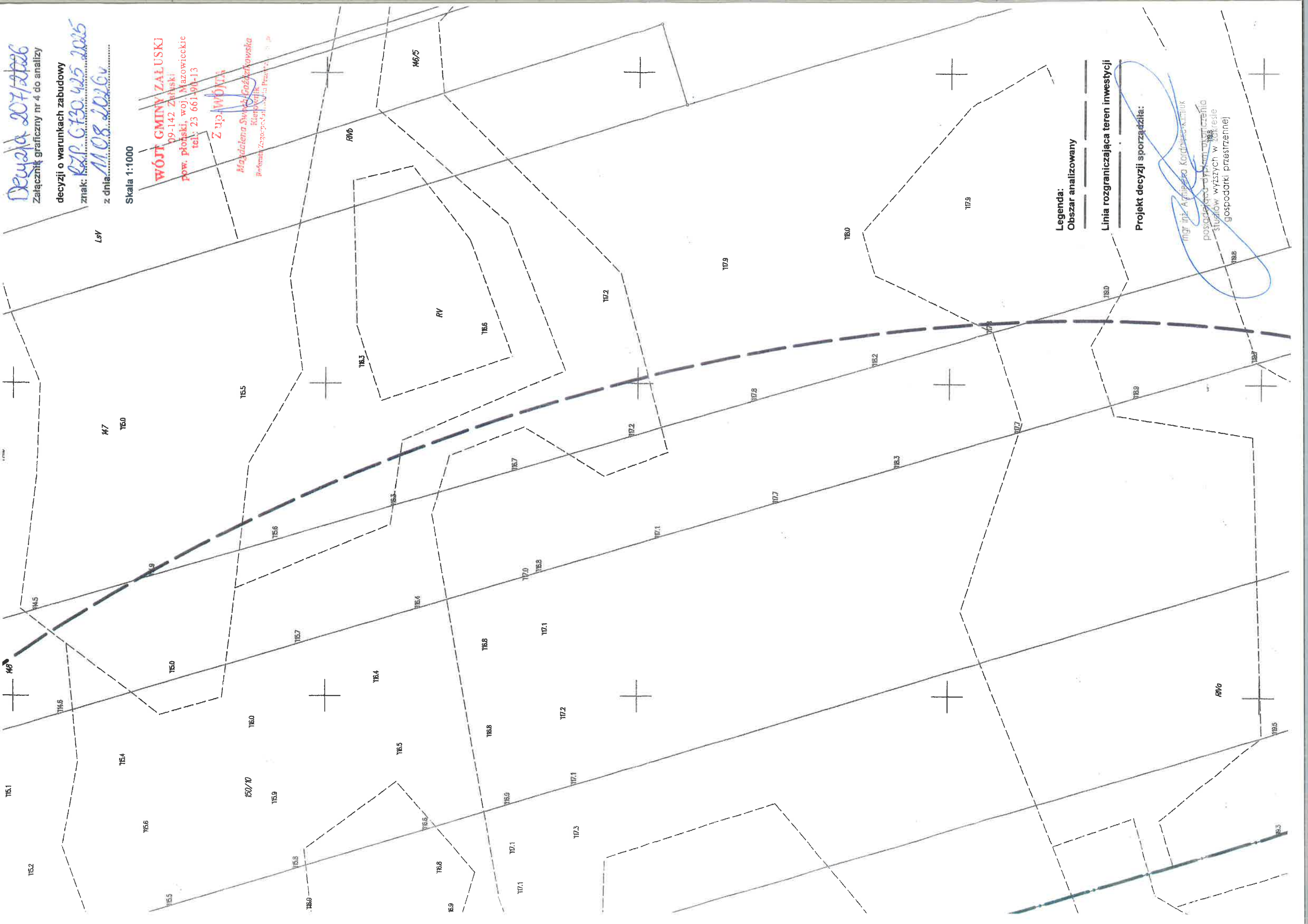
decyzji o warunkach zabudowy
znak: RP.6730.425.2025
z dnia 11.08.2026r.

Skala 1:1000

WÓJT GMINY ZAŁUSKI
09-142 Załuski
pow. płocki, woj. Mazowieckie
tel. 23 661 90-13

Z up. WÓJTA

Magdalena Swoboda-Ciożakowska
Kierownik
Biura Zespołu Jawnego Prace



Legenda:
Obszar analizowany

Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. Agnieszka Kordowska-Kulik
posiadająca dyplom inżyniera
służbów wyższych w zakresie
gospodarki przestrzennej