

**DECYZJA Nr 139/2026
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, pkt 6, pkt 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 z 30 lipca 2025 r. złożonego przez Pana Henryka Chmielewskiego, reprezentowanego przez Pana Arkadiusza Melnyka, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki ewid. nr 112 położonej w miejscowości Wilamy, obręb 0024 Wilamy, gmina Załuski

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki ewid. nr 112 położonej w miejscowości Wilamy, obręb 0024 Wilamy, gmina Załuski, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

- 1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:** budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 150,0 m², maksymalnie jednokondygnacyjnego z poddaszem użytkowym,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 18,0 m,
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 9,5 m,
 - dach projektowanego budynku – dwu-, czterospadowy o spadku połaci dachowych 20° - 45°,
 - pokrycie dachu projektowanego budynku materiałem dachówko podobnym, blachą, blachą trapezowa, dachówką, blachodachówką, poliwęglanem, w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na rozpatrywanych działkach,

- nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się w odległości 8,0 m od granicy drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego opracowaniem – 20 %,
- powierzchnia terenu objętego opracowaniem, jako powierzchnia biologicznie czynna – 70 %,
- obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.),
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- **dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja Wójta Gminy Załuski o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 02 czerwca 2025 r. sygn. WO.6220.6.2025,**
- planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Załuski,
- przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci,
- zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci, lub/i projektowane indywidualne ujęcie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie ścieków bytowych – do projektowanego zbiornika szczelnego bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo po terenie własnej działki,
- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej gminnej;

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania w wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków tężności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- inwestor 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 ze zm.),
- należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska,
- zobowiązuje się inwestora do przestrzegania przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zm.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13).

3. Ustalenia wynikające z postanowień organów uzgadniających:

- a) zgodnie z art. 53, ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, tj. z **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7a, 09-100 Płońsk**.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku w terminie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zajął stanowiska o uzgodnieniu projektu ww. decyzji, co uważa się za uzgodnienie dokonane (art. 53 ust. 5 i art. 53 ust. 5c).

- b) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, tj. **Starostą Płońskim, ul. Płocka 39, 09-100 Płońsk**

Postanowienie z 05 grudnia 2025 r., znak GG.6123.2276.2025.

- c) zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, tj. **Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Ciechanowie, ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400, Ciechanów**.

Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Ciechanowie w terminie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zajął stanowiska o uzgodnieniu projektu ww. decyzji, co uważa się za uzgodnienie dokonane (art. 53 ust. 5 i art. 53 ust. 5c).

- d) zgodnie z art. 53 ust.4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu z **Zarządcą Dróg Gminnych w Gminie Joniec**, dla obszaru wskazanego do lokalizacji inwestycji, a przylegającego do drogi gminnej.

Zarządca Dróg Gminnych w Gminie Joniec w terminie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zajął stanowiska o uzgodnieniu projektu ww. decyzji, co uważa się za uzgodnienie dokonane (art. 53 ust. 5 i art. 53 ust. 5c).

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 30 lipca 2025 r. Pan Henryk Chmielewski, reprezentowany przez Pana Arkadiusza Melnyka, wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Zątuski, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki ewid. nr 112 położonej w miejscowości Wilamy, obręb 0024 Wilamy, gmina Zątuski.

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.

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.

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.

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. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego 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 (każda ze stron) 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 (art. 127a Kpa).

Załączniki:

1) załącznik graficzny do decyzji sporządzony na mapie w skali 1:1000,

2) 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,

3) załącznik graficzny do analizy – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

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

Z up. WÓJTA

Magdalena Swoboda-Goździkowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przeszelnego

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. 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja podlegała uzgodnieniu właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że teren przeznaczony pod inwestycję jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej.

2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym:

- 112 o powierzchni 1,0819 ha stanowiącą: RIVa (pow. 0,2137 ha), RIVb (pow. 0,7255 ha), RV (pow. 0,1427 ha).

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w obrębie 0024 Wilamy, gmina Załuski. Rozpatrywana nieruchomość nie jest zabudowana.

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)

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) analizowany obszar obejmuje zabudowę zlokalizowaną w najbliższym sąsiedztwie rozpatrywanej części działki, położoną w miejscowości Wilamy, 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, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność 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 funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – **warunek spełniony.**
- 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej - **warunek spełniony,**
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego - **warunek spełniony,**
- 4) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do przepisów art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82) - **warunek spełniony,**
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi - **warunek spełniony,**
- 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 bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu - **warunek spełniony.**

3. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

4. Wnioski do projektu decyzji:

- 1) dla terenu objętego wnioskiem, pozostawia się funkcję terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- 3) budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 150,0 m², maksymalnie jednokondygnacyjnego z poddaszem użytkowym,
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 18,0 m,
- 5) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 9,5 m,
- 6) dach projektowanego budynku – dwu-, czterospadowy o spadku połaci dachowych 20° - 45°,
- 7) pokrycie dachu projektowanego budynku materiałem dachówko podobnym, blachą, blachą trapezowa, dachówką, blachodachówką, poliwęglanem, w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na rozpatrywanych działkach,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się w odległości 8,0 m od granicy drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- 10) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 11) udział powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego opracowaniem – 20 %,
- 12) powierzchnia terenu objętego opracowaniem, jako powierzchnia biologicznie czynna – 70 %.

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 Swych-Goździkowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

