

Załuski, 11 sierpnia 2026 r.

RZP.6730.335.2025

DECYZJA Nr 202/2026
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 18 listopada 2025 r. złożonego przez Panią Mariannę Piętkę reprezentowaną przez Panią Aleksandrę Adamiak, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach ewidencyjnych numer 64/5, 64/6, 64/7, 64/9, 64/19, 64/20, 64/21, 64/10, 64/8 i 64/22 oraz na częściach działek ewidencyjnych numer 64/3 i 64/4 położonych w miejscowości Kamienica Wygoda, w obrębie 0004 Kamienica Wygoda, w gminie 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 dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach ewidencyjnych numer 64/5, 64/6, 64/7, 64/9, 64/19, 64/20, 64/21, 64/10, 64/8 i 64/22 oraz na częściach działek ewidencyjnych numer 64/3 i 64/4 położonych w miejscowości Kamienica Wygoda, w obrębie 0004 Kamienica Wygoda, w gminie Załuski. określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

- 1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:** budowa dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania tądu przestrzennego:
 - budowa każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 200,0 m², maksymalnie jednokondygnacyjnego z poddaszem użytkowym,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 14,0 m,
 - maksymalna wysokość każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 8,5 m,

- dach projektowanego każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – czterospadowy o spadku połaci dachowych 30°- 45°,
- pokrycie dachu projektowanego każdego budynku materiałem dachówko podobnym, blachą, blachą trapezową, dachówką lub blachodachówką, w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na rozpatrywanych działkach,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się w odległości 6,0 m od granicy z drogą oznaczoną nr ewid. 64/3 oraz 64/4, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego opracowaniem – do 30 %,
- ograniczyć do minimum zabudowę działki, pozostawiając co najmniej 60 % powierzchni terenu objętego opracowaniem, jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 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:

- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów zalicza się do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko – **Wójt Gminy Załuski w dniu 23 września 2025 r. sygn. WO.6220.11.2025/9 wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach,**
- 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 przyłącza do sieci elektroenergetycznej, na warunkach gestora sieci,
- zaopatrzenie w wodę – projektowane indywidualne ujęcia, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub/i przyłącza do sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci,
- odprowadzanie ścieków bytowych – do projektowanych zbiorników szczelnych bezodpływowych, 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 gminnej;

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - 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 21 maja 2026 r., znak GG.6123.1175.2026.

- 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 we Włocławku, ul. Okrzei 74A, 87-800, Włocławek**.

Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Włocławku 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**, dla obszaru wskazanego do lokalizacji inwestycji, a przylegającego do drogi gminnej.

Zarządca Dróg Gminnych w Gminie Załuski 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).

4. Zgodnie z art. 64c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

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

UZASADNIENIE

W dniu 18 listopada 2025 r. Pani Marianna Piętka reprezentowana przez Panią Aleksandrę Adamiak, wystąpiła z wnioskiem do Wójta Gminy Załuski w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach ewidencyjnych numer 64/5, 64/6, 64/7, 64/9, 64/19, 64/20, 64/21, 64/10, 64/8 i 64/22 oraz na częściach działek ewidencyjnych numer 64/3 i 64/4 położonych w miejscowości Kamienica Wygoda, w obrębie 0004 Kamienica Wygoda, w gminie Załuski.

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.

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. Rzekowska 6, 06-400 Ciechanów, które należy wnieść za pośrednictwem Wójty Gminy Żatunki 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 nr 1 do analizy – mapa w skali 1:1000,
- 4) załącznik graficzny nr 2 do analizy – mapa w skali 1:1000,
- 5) załącznik graficzny nr 3 do analizy – mapa w skali 1:1000,
- 6) załącznik graficzny nr 4 do analizy – mapa w skali 1:1000,
- 7) załącznik graficzny nr 5 do analizy – mapa w skali 1:1000.

Otrzymują:

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

Z up. WÓJTA

Magdalena Swocz-Gózdzińska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Decyzja 202/2026

Załącznik graficzny do decyzji

o warunkach zabudowy

znak: RZP.GT.30.335.202

z dnia 11.08.2026r.

Skala 1:1000

WÓJT GMINY ZAŁUSKI

09-142 Załuski

pow. półnoki, woj. Mazowieckie

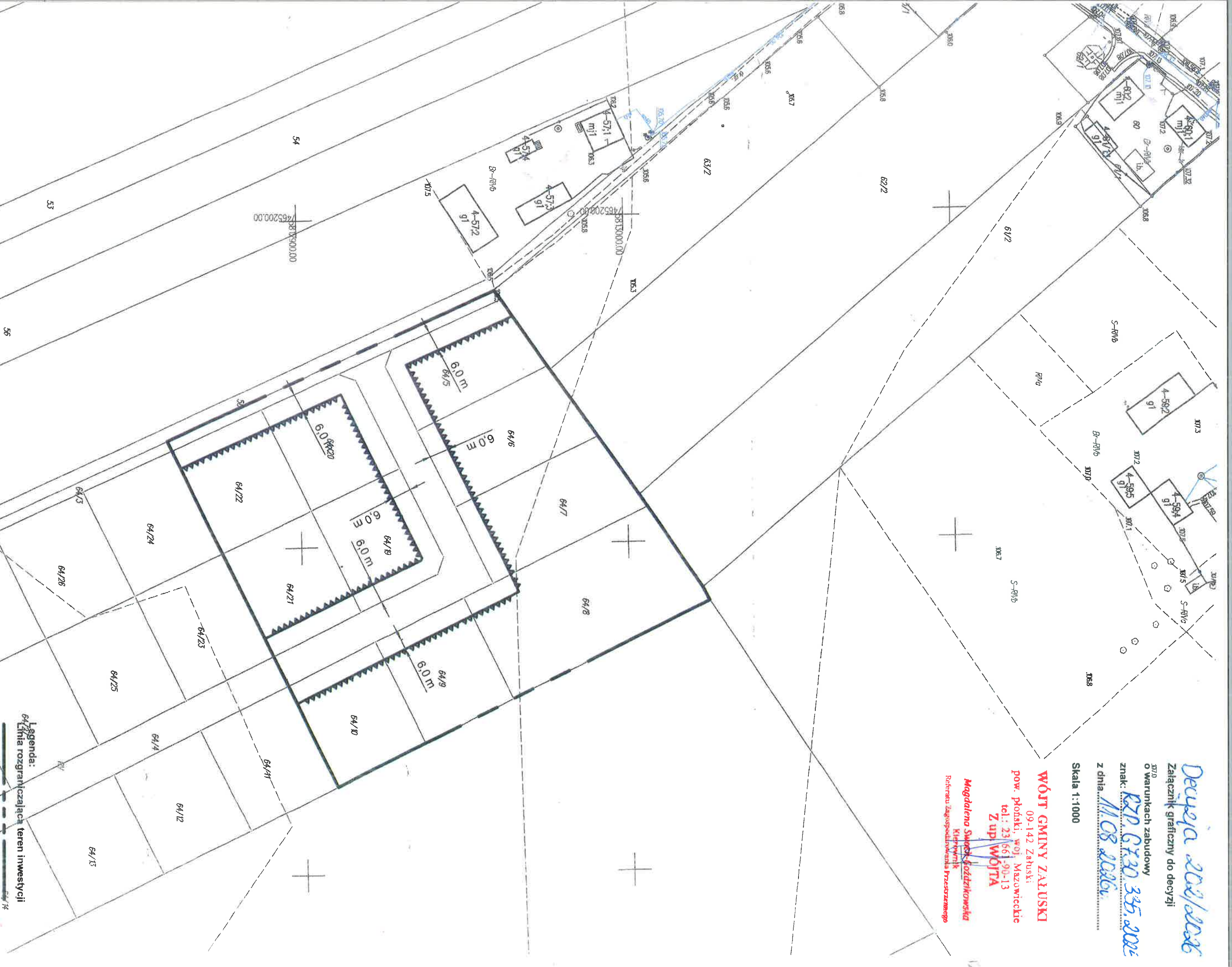
tel.: 23 661-90-13

Z upi. **WÓJTA**

Magdalena Smoch-Gózikowska

Kierownik

Referatu Zagospodarowania Przemysłowego



Legenda:

Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. Anna Kocińska

posiadająca uprawnienia inżyniera

gospodarki przestrzennej

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 uzdrowiskowej, 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 z inwestycją.

2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym:

- 64/5 o powierzchni 0,1069 ha stanowiącej: RIVb,
- 64/6 o powierzchni 0,1215 ha stanowiącej: RIVa (pow. 0,0119 ha), RIVb (pow. 0,1096 ha),
- 64/7 o powierzchni 0,1319 ha stanowiącej: RIVa (pow. 0,0819 ha), RIVb (pow. 0,05 ha),
- 64/8 o powierzchni 0,2236 ha stanowiącej: RIVa (pow. 0,1906 ha), RIVb (pow. 0,0330 ha),
- 64/9 o powierzchni 0,1029 ha stanowiącej: RIVb,
- 64/10 o powierzchni 0,1028 ha stanowiącej: RIVb,
- 64/19 o powierzchni 0,1022 ha stanowiącej: RIVb,
- 64/20 o powierzchni 0,1022 ha stanowiącej: RIVb,
- 64/21 o powierzchni 0,1045 ha stanowiącej: RIVb,
- 64/22 o powierzchni 0,1045 ha stanowiącej: RIVb,
- 64/3 o powierzchni 0,0843 ha stanowiącej: RIVb (pow. 0,0598 ha), RV (pow. 0,0245 ha),
- 64/4 o powierzchni 0,3447 ha stanowiącej: RIVb (pow. 0,1534 ha), RV (pow. 0,1913 ha).

Przedmiotowe działki zlokalizowane są w obrębie 0004 Kamienica Wygoda, gmina Załuski.
Rozpatrywane nieruchomości nie są zabudowane.

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

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

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA POTRZEB USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY DLA INWESTYCJI POLEGAJACEJ NA: budowie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach ewidencyjnych numer **64/5, 64/6, 64/7, 64/9, 64/19, 64/20, 64/21, 64/10, 64/8 i 64/22** oraz na częściach działek ewidencyjnych numer **64/3 i 64/4** położonych w miejscowości **Kamienica Wygoda**, w obrębie **0004 Kamienica Wygoda**, w gminie **Załuski**.

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) analizowany obszar obejmuje zabudowę zlokalizowaną w najbliższym sąsiedztwie rozpatrywanych działek, położoną w miejscowości Kamienica Wygoda, 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 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,

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 każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 200,0 m², maksymalnie jednokondygnacyjnego z poddaszem użytkowym,
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 14,0 m,
- 4) maksymalna wysokość każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 8,5 m,
- 5) dach projektowanego każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – czterospadowy o spadku połaci dachowych 30°- 45°,
- 6) pokrycie dachu projektowanego każdego budynku materiałem dachówko podobnym; blachą, blachą trapezową, dachówką lub blachodachówką, w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na rozpatrywanych działkach,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się w odległości 6,0 m od granicy z drogą oznaczoną nr ewid. 64/3 oraz 64/4, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
- 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego opracowaniem – do 30 %,
- 11) ograniczyć do minimum zabudowę działki, pozostawiając co najmniej 60 % powierzchni terenu objętego opracowaniem, jako powierzchni biologicznie czynnej.

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

Decyzja 202/2026

Załącznik graficzny nr 1 do analizy

decyzji o warunkach zabudowy

znak: RZP.6730.335.2025

z dnia 11.08.2026r.

Skala 1:1000

WÓJT GMINY ZALUSKI

09-142 Zaluski

pow. płoński, woj. Mazowieckie

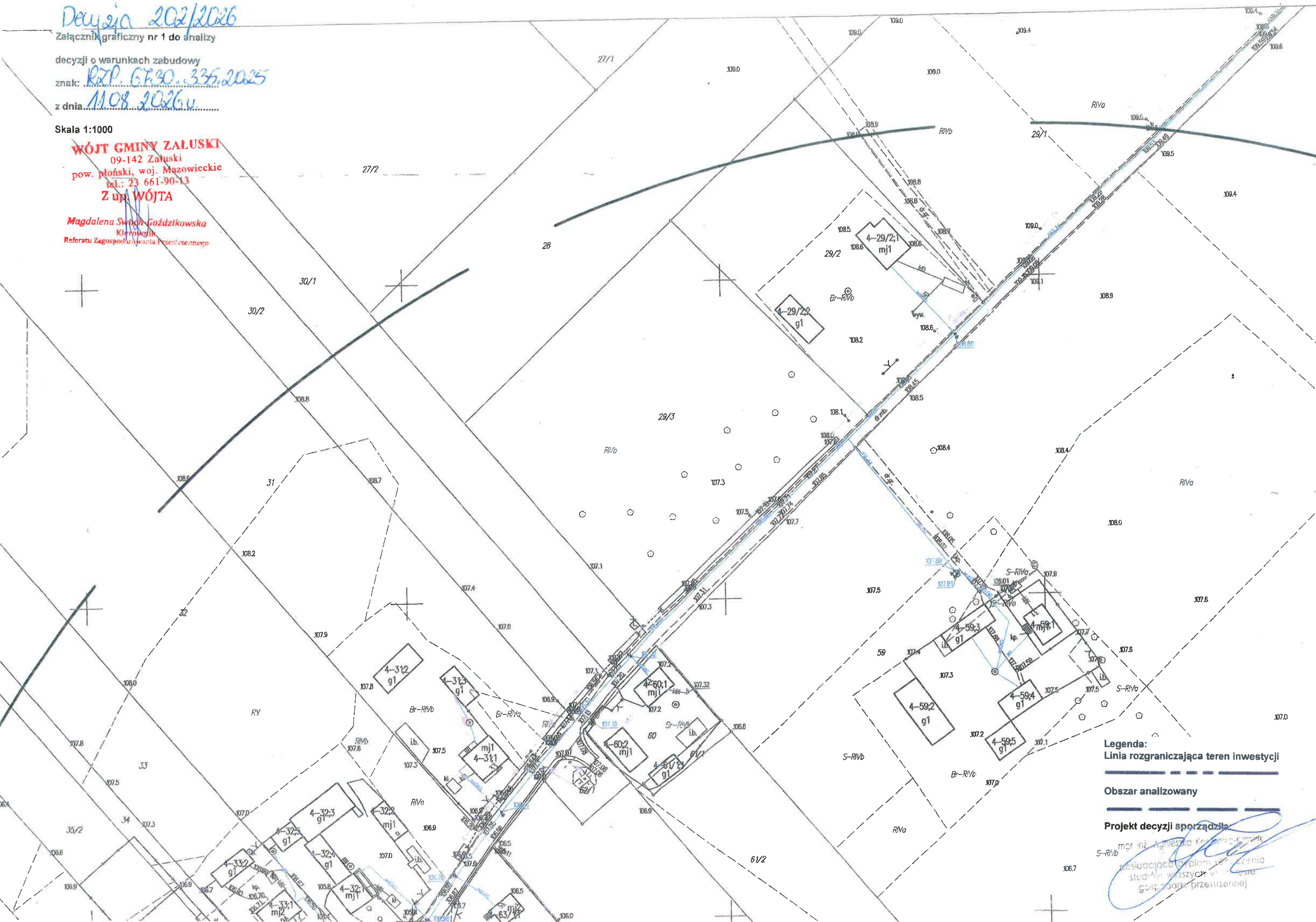
tel.: 23 661-90-13

Z up. WÓJTA

Magdalena Swoboda Goździkowska

Kierownik

Referatu Zagospodarowania Przestrzennego



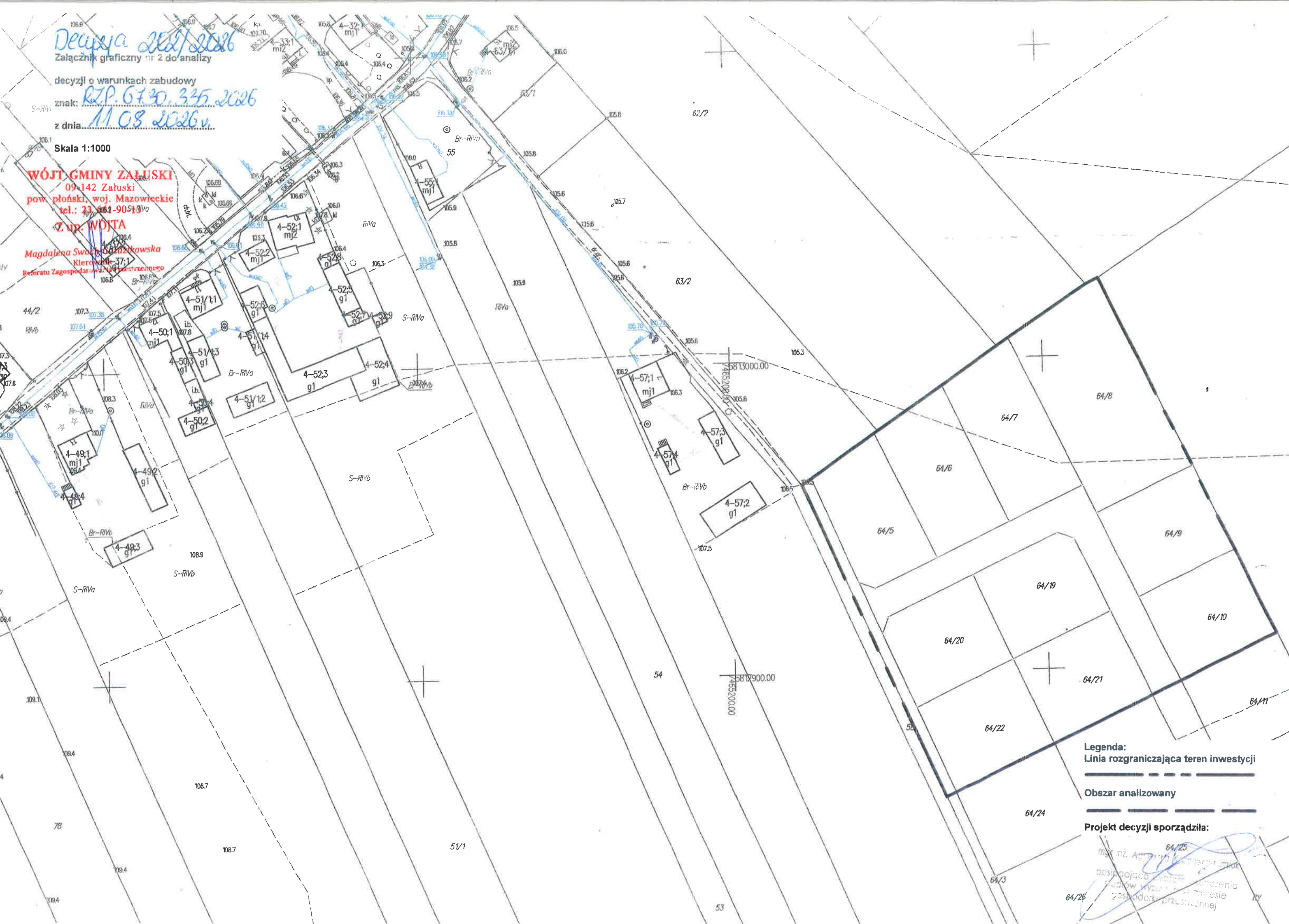
Legenda:
Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Obszar analizowany

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. Agnieszka Kozłowska
posiadająca dyplom inżyniera
studia w zakresie inżynierii
gospodarki przestrzennej

Magdalena Szwed
Kierownik 37:1
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego



Decyzja 202/2026

Załącznik graficzny nr 3 do analizy

decyzji o warunkach zabudowy

znak: RZP. 6730 335 2026

z dnia 11.08.2026 r.

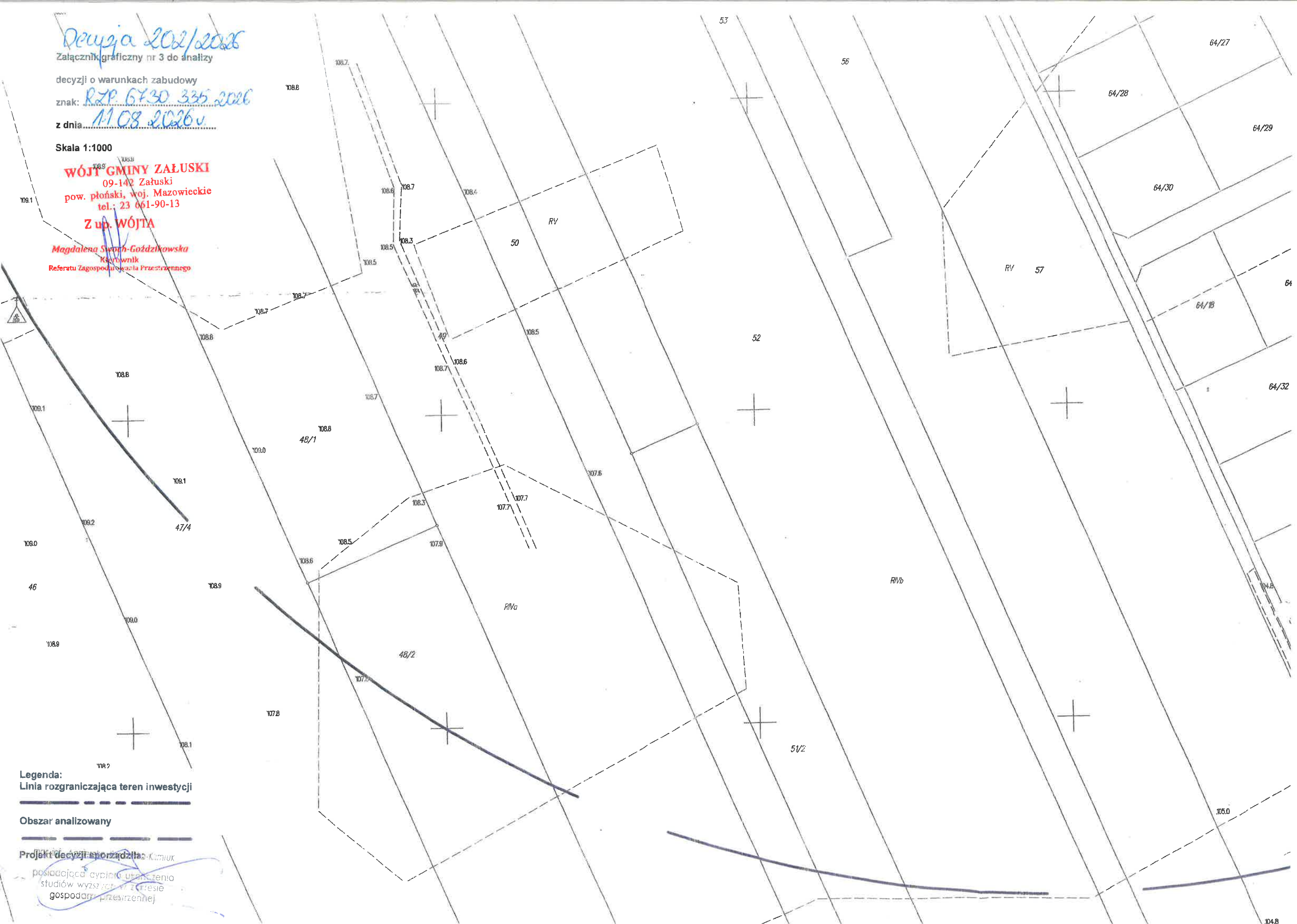
Skala 1:1000

WÓJTA GMINY ZAŁUSKI

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

Z up. WÓJTA

Magdalena Swach-Goździkowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego



Legenda:
Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Obszar analizowany

Projekt decyzji sporządziła:

posiadająca dyplom ukończenia
studiów wyższych w zakresie
gospodarki przestrzennej

Decyzja 202/2026

Załącznik graficzny nr 4 do analizy

1000 decyzji o warunkach zabudowy

1095 znak: RZP.0730.235.2025

z dnia 11.08.2026u

Skala 1:1000

WÓJT GMINY ŁĄTUSKI
09-142 Łątki 6/1

pow. płoński, 102-103 Mazowieckie
tel.: 23 661-09-13

Z up. WÓJTA

Magdalena Swach-Gózdziłkowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Legenda:
Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Obszar analizowany

Projekt decyzji sporządziła:
Aneta Kuczyńska-Klimiuk

posiadająca uprawnienia
stud. ds. w/w zch w zakresie
gospodarki przestrzennej

Delegacja 2022/2026
Załącznik graficzny nr 5 do analizy

decyzji o warunkach zabudowy

znak: *RZP.630.335.2025*

z dnia *11.08.2025*

Skala 1:1000

WÓJT GMINY ZAŁUSKI

09-142 Załuski

pow. półński, woj. Mazowieckie

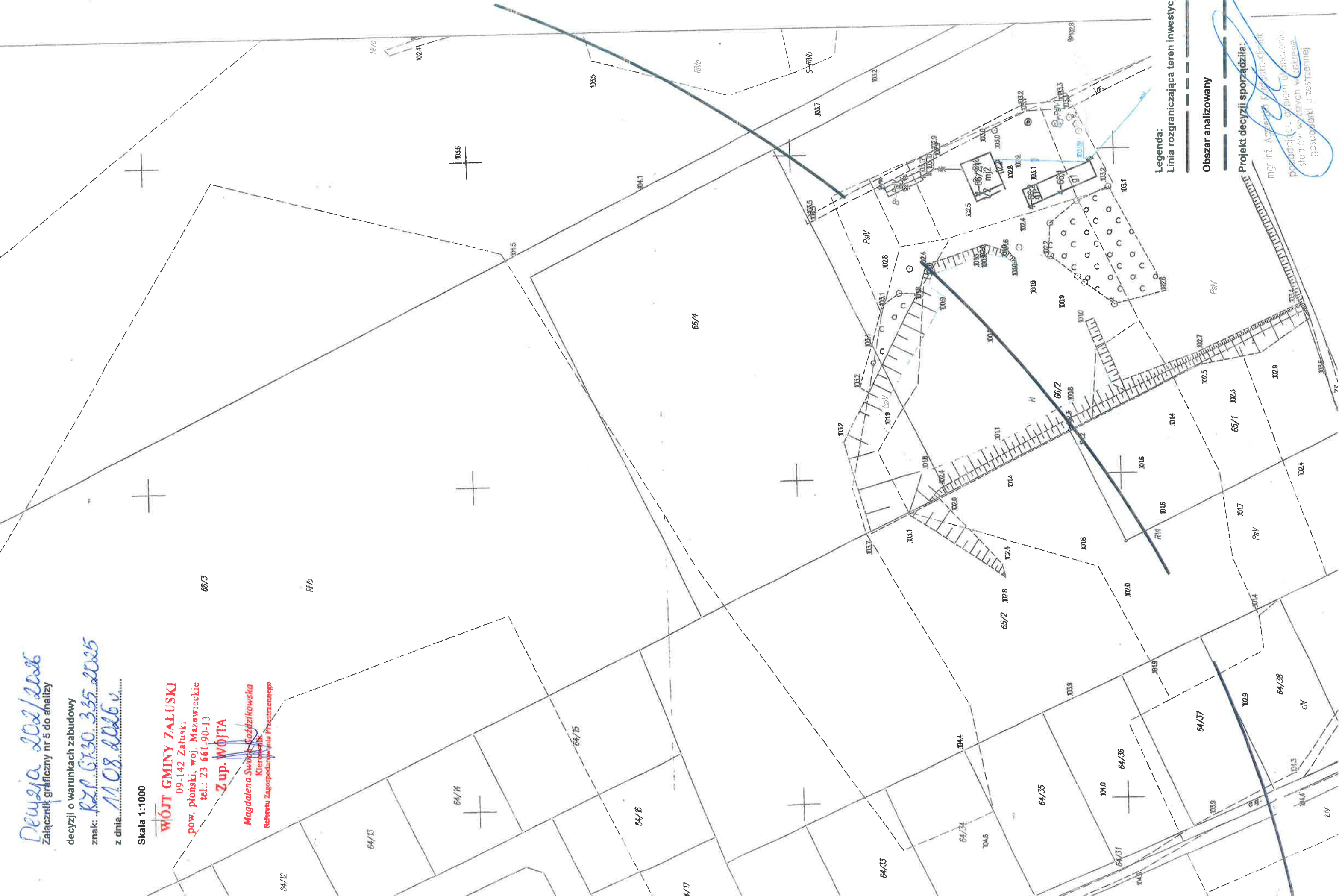
tel.: 23 661-90-13

Z up. WÓJTA

Magdalena Swoboda-Goździkowska

Kierownik

Referatu Zagospodarowania Przestrzennego



Legenda:
Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Obszar analizowany

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. Anna Kozłowska
podpisana o pełni władzy
studium w sprawie
gospodarki przestrzennej