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

Załuski, 06 listopada 2026 r.

RZP.6730.53.2026

DECYZJA Nr 285/2026

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, pkt 6, 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 ze zm.), 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 2 marca 2026 r. złożonego przez Pana Piotra Szulborskiego reprezentowanego przez Pana Marka Szulborskiego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki ewid. nr 4/10 położonej w miejscowości Nowe Olszyny, obręb 0012 Olszyny Nowe, 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 oraz budynku gospodarczego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki ewid. nr 4/10 położonej w miejscowości Nowe Olszyny, obręb 0012 Olszyny Nowe, gmina Załuski, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. **Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:** budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego 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 200,0 m^2, maksymalnie jednokondygnacyjnego z poddaszem użytkowym,
      – maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 12,0 m,
      – maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 9,0 m,
      – dach projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwu-, wielospadowy o spadku głównych połaci dachowych 30° - 45°,

– dopuszcza się budowę budynku gospodarczego,

– budowa budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 160,0 m^2, maksymalnie jednokondygnacyjnego,

– maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego - do 15,0 m,

– maksymalna wysokość budynku gospodarczego – do 4,0 m,

– dach projektowanego budynku gospodarczego – dwuspadowy o spadku głównych połaci dachowych 30° - 45°,

– pokrycie dachu projektowanego budynku materiałem dachówko podobnym, blachą, blachą trapezowa, dachówką lub blachodachówką, w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na rozpatrywanych działkach,

– nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,

– maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,

– minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,

– udział powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego opracowaniem – do 20 %,

– 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:

- ***dla przedmiotowej inwestycji Wójt Gminy Załuski wydał w dniu 19 lutego 2026 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, sygn. WO.6220.19.2025,***

- 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,
- *obowiązują ustalenia dla* ***Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu*** *(Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu),*
- 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 Konserwatorem 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, i/lub indywidualne ujęcie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie ścieków bytowych – do projektowanego zbiornika szczelnego bezodpływowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie wód opadowych – powierzchniowo po terenie własnej działki,
- sposób usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy zapewnić minimalnie jedno miejsce postojowe na lokal mieszkalny w granicach terenu objętego wnioskiem,
- 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 cieplnej 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 właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych 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 **Starostą Płońskim**, ul. Płocka 39, 09-100 Płońsk.

Postanowienie Nr GG.6123.1933.2026 z 04 sierpnia 2026 r.

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 – **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).

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

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.

UZASADNIENIE

W dniu 19 marca 2026 r. Pan Piotr Szulborski reprezentowany przez Pana Marka Szulborskiego wystąpił z wnioskiem do Wójta Gminy Załuski w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki ewid. nr 4/10 położonej w miejscowości Nowe Olszyny, obręb 0012 Olszyny Nowe, gmina 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.

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 Załuski 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 1:2000.

Otrzymują:

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

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

Decyzja 285/2026

Załącznik graficzny do decyzji

o warunkach zabudowy

znak: RZP.6730.53.2026

z dnia 06.11.2026r

Skala 1:1000

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

150
RIVb
4/3
PsIV
115.5
114.9
114.3
116.2
7/1
5/2
S–RV
116.2
117.2
116.1
116.6
116.2
g1
g1
117.2
RVI
17.8
g1
Br–RV
i.b.
117.9
117.8
117.4
117.5
117.5
5/1
4/10
S–RV
3/1
118.2
118.3
118.0
117.8
RV
118.4
118.8
120.3
120.1
4/11
4/14
4/13
4/15

Legenda:
Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. Agnieszka Kordalska-Klimiuk

posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej

Załącznik tekstowy
do Decyzji Nr 285/2026
z 06 listopada 2026 r.
znak: RZP.6730.53.2026

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.

2.Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym:
- 4/10 o powierzchni 1,93 ha stanowiącej: RV (pow. 0,80 ha), RVI (pow. 1,13 ha).

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w obrębie 0012 Olszyny Nowe, 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 Swoczyna-Jeżdzikowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Załącznik tekstowy
do Decyzji Nr 285/2026
z 06 listopada 2026 r.
znak: RZP.6730.53.2026

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 ze zm.)

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

1) analizowany obszar obejmuje zabudowę zlokalizowaną w najbliższym sąsiedztwie rozpatrywanej działki, położoną w miejscowości Nowe Olszyny, gmina Załuski,
2) parametry istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z załącznika graficznego do niniejszej analizy sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 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 200,0 m^2, maksymalnie jednokondygnacyjnego z poddaszem użytkowym,
4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 12,0 m,
5) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 9,0 m,
6) dach projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwu-, wielospadowy o spadku głównych połaci dachowych 30° - 45°,
7) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego,
8) budowa budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 160,0 m^2, maksymalnie jednokondygnacyjnego,
9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego - do 15,0 m,
10) maksymalna wysokość budynku gospodarczego – do 4,0 m,
11) dach projektowanego budynku gospodarczego – dwuspadowy o spadku głównych połaci dachowych 30° - 45°,
12) pokrycie dachu projektowanego budynku materiałem dachówko podobnym, blachą, blachą trapezowa, dachówką lub blachodachówką, w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na rozpatrywanych działkach,
13) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się,
14) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,
15) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
16) udział powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego opracowaniem – do 20 %,
17) 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 Swoch-Załuskowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Decyzja 285/2026

Załącznik graficzny do analizy

decyzji o warunkach zabudowy

znak: RZP.6730.53.2026

z dnia 06.11.2026 r.

Skala 1:2000

WÓJT GMINY ZAŁUSKI
09-142 Załuski
pow. płoński, woj. Mazowieckie
tel.: 23 661-90-13
Z up. WÓJTA
Magdalena Swoch-Goździkowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Legenda:

Obszar analizowany

Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Projekt decyzji sporządziła:
mgr inż. Agnieszka Kordalska-Kamiluk
posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej

PA ZASADNICZA mapa nie może służyć dla celów projektowych

zasób:Ciszyny Nowe
oddz ewidencyjny identyfikator: 142012_2
oddz ewidencyjny nazwa: Załuski
obręb ewidencyjny identyfikator: 142012_2.0012
obręb ewidencyjny nazwa: Ciszyny Nowe
działka ewidencyjna nr: 4/11,4/12,4/13,4/14,4/15
542.6231.2025
1:1000
układ odniesienia 2000 pas 7
układ wysokości 'PL-EVRF2007-NH'
elementy granic oznaczone symbolem X pochodzą z wektoryzacji mapy ewidencyjnej w skali 1:5000, których położenie nie spełnia wymagań dokładnościowych określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 29 stycznia 2024r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

	8.1460.2025.1974