

DECYZJA Nr 44/2026
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 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 2024 r., poz. 1130 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 dnia 25 listopada 2025 r. Państwa Jolanty i Krzysztofa Cegłowskich, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki ewid. nr 246/5 położonej w miejscowości Wrońska, obręb 0013 Wrońska, 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 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki ewid. nr 246/5 położonej w miejscowości Wrońska, obręb 0013 Wrońska, gmina Załuski, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

- 1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:** budowa 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 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 15,0 m,
- maksymalna wysokość każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 9,5 m,
- dach projektowanego każdego budynku – dwu-, cztero-, wielospadowy o spadku połaci dachowych 20°-45°,

- pokrycie dachu projektowanych budynków materiałem dachówko podobnym, blachą, blachą trapezową, dachówką, 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 drogi wewnętrznej stanowiącej działkę ewid. nr 246/13, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego opracowaniem – 35 %,
- powierzchnia terenu objętego opracowaniem, jako powierzchnia biologicznie czynna – 60 %,
- 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 Żaluski w dniu 02.07.2025 r. sygn. WIR.6220.6.2023 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,

- 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 Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Żatunki,
- 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,
- 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 gminnej za pośrednictwem drogi wewnętrznej stanowiącej działkę ewid. nr 246/13;

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),

- 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) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.).

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.6123.206.2026 z 23 stycznia 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 25 listopada 2025 r. Państwo Jolanta i Krzysztof Cegłowski, wystąpili z wnioskiem do Wójta Gminy Załuski w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki ewid. nr 246/5 położonej w miejscowości Wrońska, obręb 0013 Wrońska, 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. Rzekowska 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 1:1000.


Magdalena Swoboda-Dziłkowska
Kierownik
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Otrzymują:

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

PsV

PsV

Załącznik graficzny do decyzji

o warunkach zabudowy Nr 44/2026

znak: RPP.6730.342.2025

z dnia... 11 marca 2026r.

Skala 1:1000

RW

RbD

98.7

+

+

98.1

98.5

99.2

RbD

97.92 97.97

98.3

98.9

246/5

246/5
6.0 m

98.1

98.7

+

RW

246/6

246/7

RbD

246/8

246/13

Legenda:
Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Projekt decyzji sporządza:
mgr inż. Agnieszka Kociołko-Klimiuk
posiadająca dyplom ukończenia
studiów wyższych w zakresie
gospodarki przestrzennej

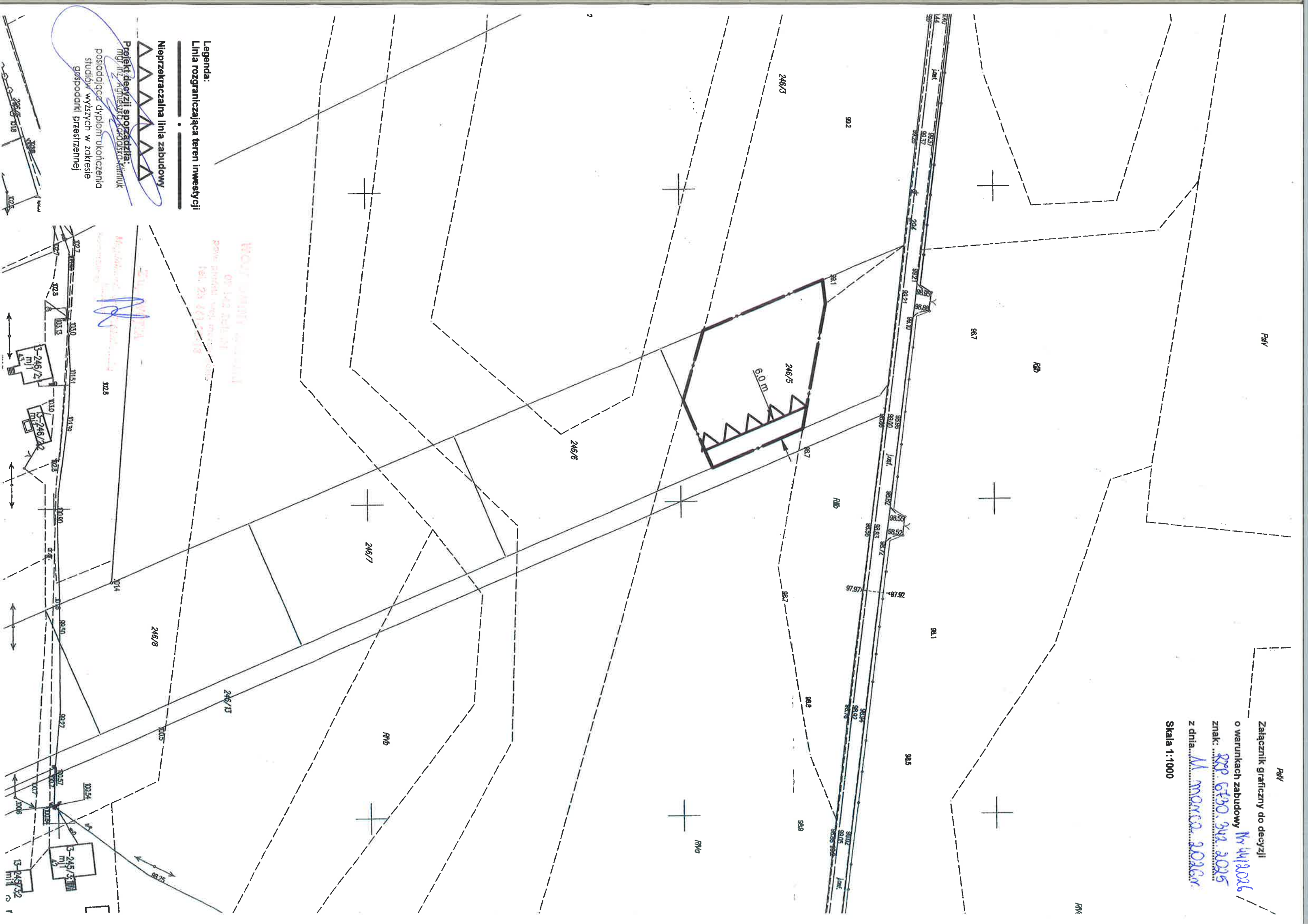
WOJ. DOLNOŚL. 142.2025.11
pow. powiatu wrocławskiego
tel. 24 461-2018

13-246/2
m/1

13-246/2
m/1

13-246/3
m/1

13-246/3.2
m/1



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 24.04.2002 r., 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.

2. Stan faktyczny i prawny:

Obszar wnioskowanej inwestycji obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym:

- 246/5 o powierzchni 0,3000 ha stanowiącą: RIIIb (pow. 0,1166 ha), RIVa (pow. 0,1834 ha).

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w obrębie 0013 Wrońska, gmina Załuski. Rozpatrywana nieruchomość nie jest zabudowana.

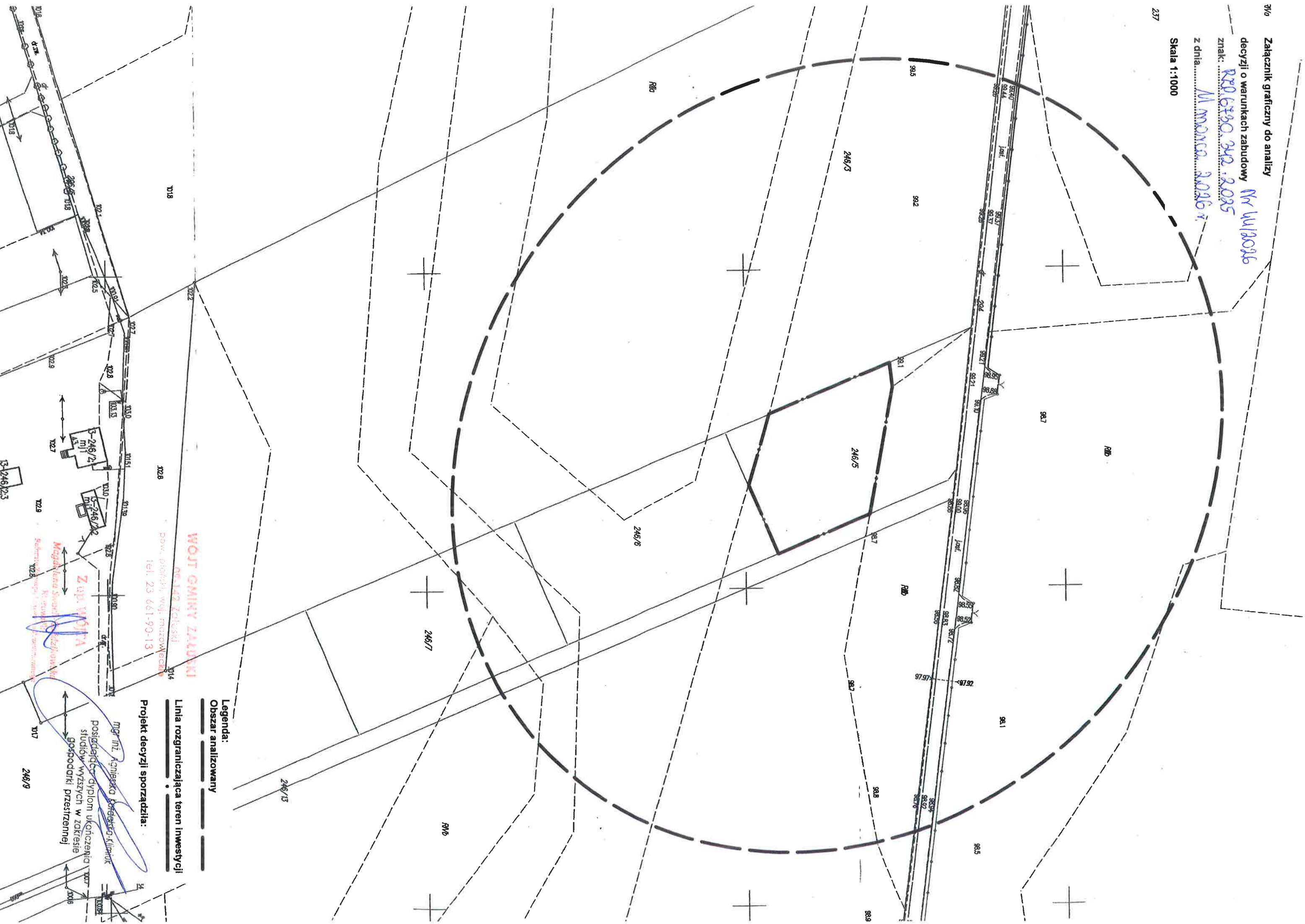
decyzji o warunkach zabudowy Nr 44/2026

znak: R20.6730.342.2025

z dnia: 11 marca 2026 r.

Skala 1:1000

237



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 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) analizowany obszar obejmuje zabudowę zlokalizowaną w najbliższym sąsiedztwie rozpatrywanej części działki, położoną w miejscowości Wrońska, 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 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 3) budowa każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 200,0 m², maksymalnie jednokondygnacyjnego z poddaszem użytkowym,
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 15,0 m,
- 5) maksymalna wysokość każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 9,5 m,
- 6) dach projektowanego każdego budynku – dwu-, cztero-, wielospadowy o spadku połaci dachowych 20°-45°,
- 7) pokrycie dachu projektowanych budynków materiałem dachówko podobnym, blachą, blachą trapezowa, dachówką, blachodachówką, w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na rozpatrywanych działkach,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się w odległości 6,0 m od granicy drogi wewnętrznej stanowiącej działkę ewid. nr 246/13, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- 10) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 11) udział powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego opracowaniem – 35 %,
- 12) powierzchnia terenu objętego opracowaniem, jako powierzchnia biologicznie czynna – 60 %.

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.

WÓJCIOWO 04-147 220000
pow. planin wój. mazarowicka
tel. 23 661-90-10

Magdalena S. Kordalska-Klimiuk