

DECYZJA Nr 46/2026
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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki ewid. nr 246/7 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki ewid. nr 246/7 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:** budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 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 m², maksymalnie jednokondygnacyjnego z poddaszem użytkowym,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 15,0 m,
 - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 9,5 m,
 - dach projektowanego budynku – dwu-, cztero-, wielospadowy o spadku połaci dachowych 20°-45°,
 - dopuszcza się budowę budynku gospodarczego,
 - budowa budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 45,0 m², maksymalnie jednokondygnacyjnego,

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego - do 8,0 m,
- maksymalna wysokość budynku gospodarczego – do 7,0 m,
- dach projektowanego budynku – dwu-, cztero-, wielospadowy o spadku połaci dachowych 20°-45°,
- 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,
- 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 – 0,3,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- udział powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego opracowaniem – 30 %,
- 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 Załuski 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 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,
- 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 w 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.6123.208.2026 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki ewid. nr 246/7 położonej w miejscowości Wrońska, obręb 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. Rzeczowska 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 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.

Z up. WÓJTA
Magdalena Szwed-Gaździkowska
Referent
Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Otrzymują:

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

992

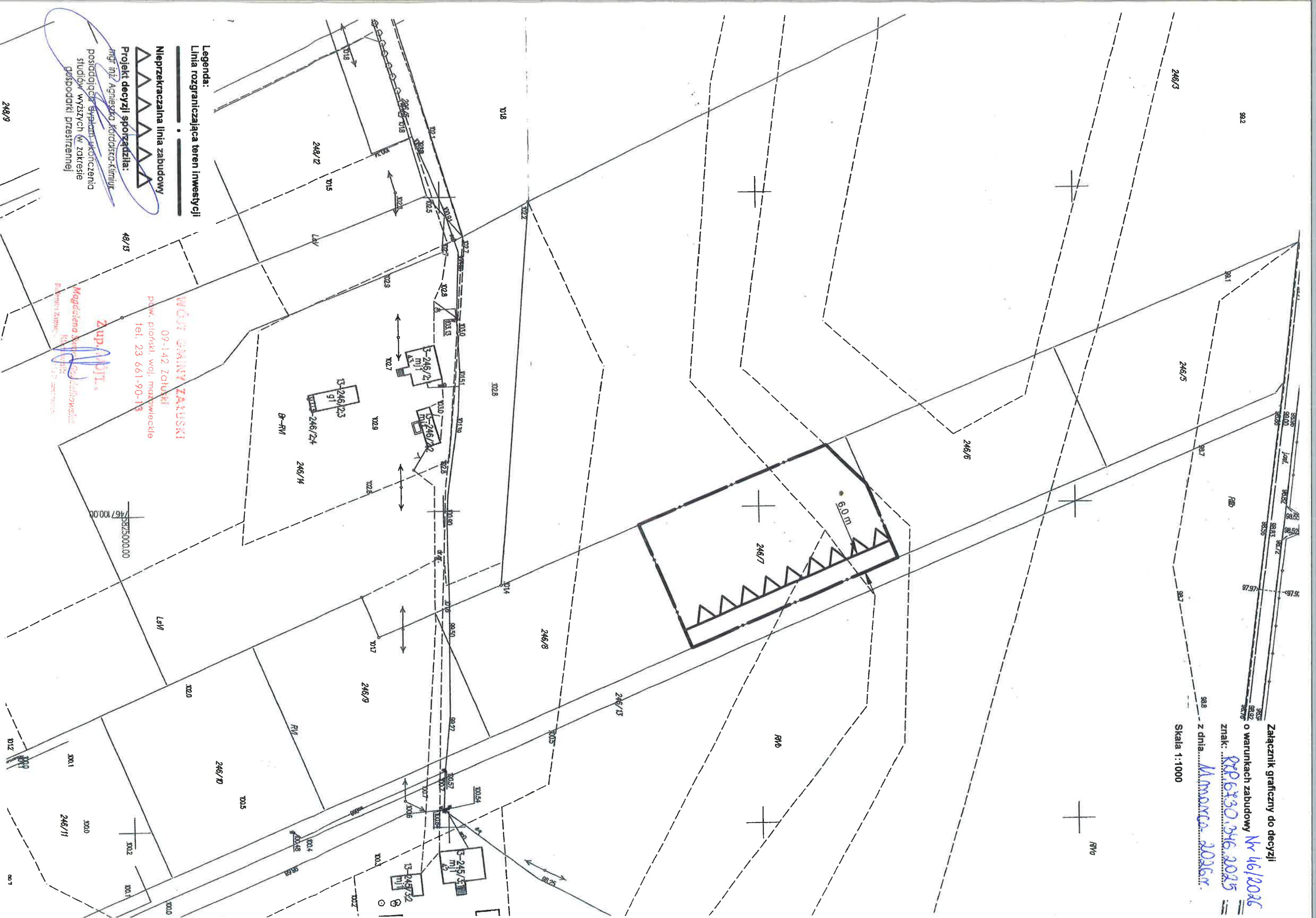
Załącznik graficzny do decyzji

o warunkach zabudowy Nr 46/2024

znak: RP.6430.346.2025

z dnia 20 marca 2025 r.

Skala 1:1000



Legenda:
 Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Projekt decyzji sporządził:

mgr inż. Agnieszka Kotowska-Klimiuk
 posiadająca uprawnień do sporządzania
 studiów wyższych w zakresie
 gospodarki przestrzennej

WÓJT GMINY ZĄDUSKI

09-142 Zduńki

pow. płoński, woj. mazowieckie

tel. 23 661-90-13

Zup. inż. J. J. J.

Magdalena Skrzypczak

Magdalena Skrzypczak

248/9

48/13

7467/100.00

Lsm

1020

246/10

1005

Rm

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

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:

- 246/7 o powierzchni 0,3000 ha stanowiącą: RIIIb (pow. 0,0058 ha), RIVa (pow. 0,0759 ha), RIVb (pow. 0,0223 ha), RV (pow. 0,1960 ha).

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

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

Z up. 

Magdalena Swoboda-Zakrzewska
Wicewójt
Referat Zagospodarowania Przestrzennego

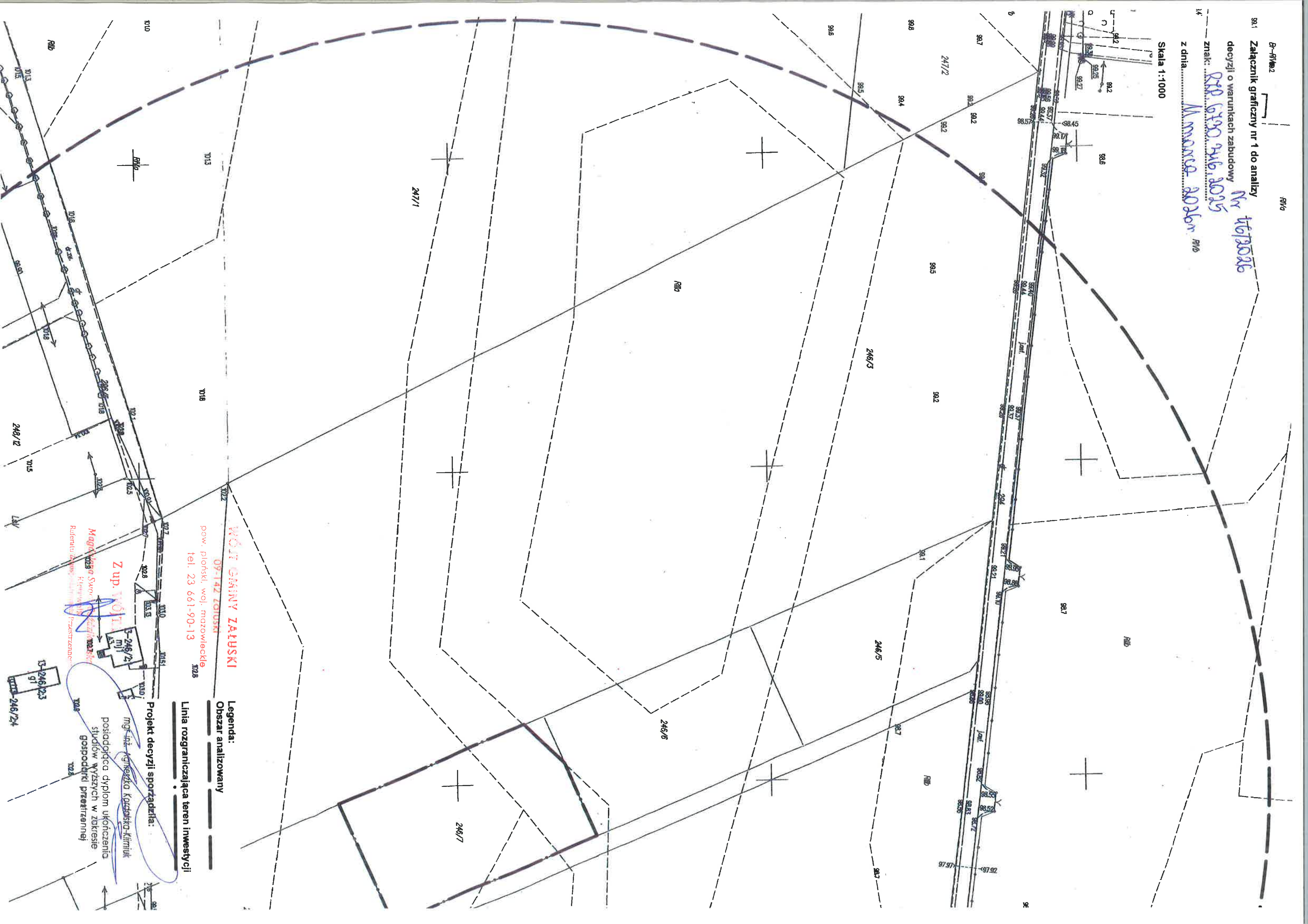
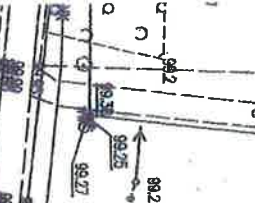
decyzji o warunkach zabudowy

46/2026

znak: R79 6730 246, 2025

z dnia 20 marca 2026 r. RMB

Skala 1:1000



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 Zątuski,
- 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:
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 m², maksymalnie jednokondygnacyjnego z poddaszem użytkowym,
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego - do 15,0 m,
- 5) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 9,5 m,
- 6) dach projektowanego budynku – dwu-, cztero-, wielospadowy o spadku połaci dachowych 20°-45°,
- 7) dopuszcza się budowę budynku gospodarczego,
- 8) budowa budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni zabudowy do 45,0 m², maksymalnie jednokondygnacyjnego,
- 9) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego - do 8,0 m,
- 10) maksymalna wysokość budynku gospodarczego – do 7,0 m,
- 11) dach projektowanego budynku – dwu-, cztero-, wielospadowy o spadku połaci dachowych 20°-45°,
- 12) 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,
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy – ustala się w odległości 6,0 m od granicy drogi wewnętrznej stanowiącej działkę nr ewid. 246/13, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 14) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
- 15) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie ustala się,
- 16) udział powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego opracowaniem – 30 %,
- 17) 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.

WOJCIŚWIŁA ZAŁUSKI
09-142 Załuski
pow. płoński, woj. mazowieckie
tel. 23 661-90-13