

DECYZJA Nr 50 / 2025
o warunkach zabudowy i zagospodarowania

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1 i art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z póź. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), po rozpoznaniu wniosku z dnia 21 października 2024 r.

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 278/11 w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec dla planowanego budynku gospodarczego

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 278/11 w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.

1. Rodzaj zabudowy: budowa budynku gospodarczego - zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych: pozostałe budynki niemieszkalne.

2. Funkcja zabudowy: teren zabudowy rekreacji indywidualnej o symbolu ML.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

3.1. Nakazuje się realizację inwestycji zgodnie z wymogami prawa budowlanego, Polskimi Normami, przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej, decyzją środowiskową Wójta Gminy Joniec, w sposób zapewniający staranne wykonanie planowanego zadania inwestycyjnego.

3.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym.

3.3. Szerokość: do 3,80 m.

3.4. Długość: do 4,80 m.

3.5. Wysokość budynku: do 2,32 m.

3.6. Nakazuje się stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości nie przekraczającej 1,70 m, bez podmurówek, z zastosowaniem fundamentów punktowych, lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, ewentualnie z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy minimum 12 cm w rozstawie co 1,50 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowanie prześwitu minimum 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.

4. Ustalenia wynikające z warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

4.1. Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019, poz. 1839 z póź. zm.).

Obowiązuje decyzja Wójta Gminy Joniec z dnia 11.09.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach znak PBG. 6220.4.2024 wydana dla zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która dotyczyła również działki nr ewid. 278/11. Przedmiotowa decyzja wydana została dla innego Wnioskodawcy, jednak należy ją uwzględnić w przedmiotowej sprawie

4.2. Teren objęty niniejszą decyzją, położony jest w Krysko - Jonieckim Chronionego Krajobrazu, stąd nakazuje się przestrzeganie nakazów i zakazów określonych w Uchwale Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. (Dz. Urz. z. 2024 poz. 6620).

4.3. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może wywoływać negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności w postaci emisji hałasu, pól elektromagnetycznych oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza w rozumieniu przepisów odrębnych.

4.4. W trakcie projektowania i wykonywania przedmiotowej inwestycji nakazuje się przestrzeganie zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

4.5. Zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.

4.6. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych na własnym, nieutwardzonym terenie.

4.7. Zakazuje się zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości.

4.8. Nakazuje się postępowanie z odpadami stałymi, w tym niebezpiecznymi, zgodnie z gminnym harmonogramem gospodarki odpadami.

4.9. Nakazuje się przy realizacji inwestycji zdjęcie próchnicznej warstwy gleby i wykorzystanie jej do kształtowania zieleni.

4.10. W przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych ruchomych lub nieruchomych zabytków archeologicznych należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków, niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ciechanowie, a jeśli jest to niemożliwe Wójta Gminy Joniec.

5. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Włączenie do ruchu komunikacyjnego na drodze gminnej: poprzez projektowany zjazd.

5.2. Miejsca parkingowe: nie dotyczy.

5.3. Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.

5.4. Odprowadzanie ścieków: nie dotyczy.

5.4. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych na własny nieutwardzony teren.

5.5. Nakazuje się zagospodarowanie odpadów stałych zgodnie z gminnym harmonogramem gospodarki odpadami.

5.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy.

5.7. Ogrzewanie: nie dotyczy.

5.8. Odprowadzanie i oczyszczanie pozostałych ścieków, dostęp do gazu i zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

6.1. Strefa uciążliwości wynikająca z założonego profilu inwestycji nie może wykraczać poza granice własności inwestora. Inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności realizacja inwestycji nie może powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich dotyczących:

- a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,
- b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- c) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

7. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

8.1. Załącznik do niniejszej decyzji stanowi mapa zasadnicza w skali 1:1000.- załącznik nr 1, na której linią koloru czerwonego i symbolami ABCDA oznaczony został teren inwestycji oraz wyniki z analizy urbanistycznej obszaru.

9. Projekt niniejszej decyzji uzgodniono z instytucjami:

- 1) Starosta Płoński, 09-100 Płońsk, ul. Płocka nr 39 - postanowienie GG.6123.224.2025 z dnia 06.03.2025 r. uzgadniające pozytywnie, zgodnie z art. 11 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie będzie zachodziła konieczność wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
- 2) Zarząd Zlewni w Ciechanowie ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów - uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 3) Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7, 09-100 Płońsk - uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

10. Projekt niniejszej decyzji przygotowano uwzględniając:

- 1) Wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z póź. zm.) dotyczące trybu określania sposobów zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Wymagania rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116);
- 3) wymagania rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
- 4) Wymagania przepisów odrębnych, w tym;
 - a) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024, poz. 320 z póź. zm.);
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2024, poz. 725 z póź. zm.);
 - c) Rozporządzenia 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 zmianami);
 - d) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z póź. zmianami);
 - e) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 z póź. zmianami);
 - f) Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U z 2024 r. poz. 1087 z póź. zm.);
 - g) Ustawy z dnia 271 sierpnia 1991 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z póź. zm.);
 - h) Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z póź. zm.);
 - i) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm.);
 - j) Uchwały Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 1.07. 2024r. poz. 6620);
 - k) Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024, poz. 1112 z póź. zmianami);
 - l) Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w planowaniu przestrzennym, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Uzasadnienie

Wnioskodawca Pan

w dniu 21 października 2024 r. wystąpił z wnioskiem uzupełnionym w dniu 17 lutego 2024 r. o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 278/11 w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec dla planowanego budynku gospodarczego do gromadzenia odpadów oraz przechowywania narzędzi ogrodniczych.

Pismem z dnia 15.01.2025 r. oraz 17.01.2025 r. (pomyłkowo wysłane) Wójt Gminy Joniec, działając na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego wezwał Inwestora do uzupełnienia braków formalnych.

W piśmie z dnia 12.02.2025 r. Wnioskodawca uznał wezwanie organu z dnia 17.01.2025 r. o uzupełnienie wniosku o ustalenie warunków zabudowy za bezskuteczne z powodu przekroczenia Jego zdaniem obowiązującego terminu 90 dni do wydania decyzji. Zdaniem organu termin ten nie został przekroczony. Wezwanie wysłane zostało w dniu 17.01.2025 r. Sytuacja ta wynika z ogromnej liczby wniosków wpływających do Urzędu Gminy Joniec, co jest spowodowane zmianą ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącą zasad ustalania warunków zabudowy. Wnioskodawca nie dostarczył mapy do analizy urbanistycznej, w związku z czym organ dołączył mapę pozyskaną we własnym zakresie. Wnioskodawca nie załączył również inwentaryzacji przyrodniczej, lecz poinformował, że dla innego wnioskodawcy została wydana decyzja środowiskowa, która dotyczy również przedmiotowej działki. W związku z powyższym projekt decyzji o warunkach zabudowy nie wymaga uzgodnienia z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Warszawie.

Pismem z dnia 18.02.2025 r. działając na podstawie art. 61 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego na wniosek z dnia 21.10.2024 r.

Zawiadomieniem z dnia 18.02.2025 r. na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezafatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 31.05.2025r.

W dniu 28.02.2025 r. wpłynął z biura urbanistycznego opracowany projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania wraz z analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 278/11 w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec dla planowanego budynku gospodarczego.

W dniu 01.03.2025 r. wystosowano pisma wraz z projektem decyzji o warunkach zabudowy do właściwych organów o dokonanie uzgodnień na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zarząd Zlewni w Ciechanowie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku dokonały uzgodnień na zasadzie tzw. milczącej zgody tj. niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Starosta Płoński uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.224.2025 z dnia 06.03.2025r.

Pismem z dnia 14.03.2025 r. w nawiązaniu na pisma z dnia 12.02.2025 r. (data wpływu: 17.02.2025 r.) Wójt Gminy Joniec przekazał Wnioskodawcy wyjaśnienia dotyczące powodu wydłużonego postępowania od projektu decyzji.

W dniu 25.03.2025 r. do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynęło odwołanie, złożone przez Wnioskodawcę za pośrednictwem Wójta Gminy Joniec do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie.

Zgodnie z art. 133 k.p.a. Wójt Gminy Joniec przesłał do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie odwołanie od projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania na działce oznaczonej nr ewid. 278/11 położonej w obrębie Joniec – Kolonia, gmina Joniec wraz z aktami sprawy.

Pismem z dnia 02.04.2025 r. (data wpływu: 03.04.2025 r.) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie wezwowało Wójta Gminy Joniec do przedłożenia dodatkowych wyjaśnień do pisma Wnioskodawcy z dnia 12.02.2025 r. dotyczącego ponaglenia.

W dniu 09.04.2025 r. Wójt Gminy Joniec udzielił odpowiedzi na wezwanie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie z dnia 02.05.2025 r. (data wpływu: 03.04.2025 r.) przedkładając wymagane wyjaśnienia.

W dniu 18.04.2025 r. wpłynęło postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie SKO/I/IV/402/2025 z dnia 18.04.2025 r. uwzględniające ponaglenie

W dniu 02.05.2025 r. do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynęło postanowienie SKO/I/IV/351/2025 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie o stwierdzeniu niedopuszczalności odwołania. Według ww. organu zaskarżone w niniejszej sprawie pismo nie jest decyzją, lecz przygotowanym w toku postępowania administracyjnego, projektem decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy, na który to projekt nie służy środek zaskarżenia w postaci odwołania lub zażalenia, stosownie do treści art. 134 k.p.a., organ odwoławczy obowiązany był stwierdzić w drodze postanowienia niedopuszczalność złożonego odwołania z przyczyny przedmiotowej.

Pismem z dnia 30.04.2025 r. na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r - Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zebrany w toczącym się postępowaniu, wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów, materiałów, zgłoszenia żądań.

Postanowieniem z dnia 05.05.2025 r. (data wpływu: 07.05.2025 r.) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie utrzymało w mocy zaskarżone postanowienie Starosty Płońskiego z dnia 06.03.2025 r., nr GG.6123.224.2025 o uzgodnieniu w zakresie ochrony gruntów rolnych projektu decyzji o warunkach zabudowy, dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie budynku gospodarczego w zabudowie rekreacji indywidualnej zlokalizowanego na działce nr ewid. 278/11, obręb Joniec-Kolonia gm. Joniec.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) teren inwestycji zalicza się do zabudowy rekreacji indywidualnej wolnostojącej o symbolu ML.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) teren inwestycji zalicza się do terenów zabudowy rekreacji indywidualnej o symbolu ML. Powyższe wynika wprost z pkt. 7.5 kwestionariusza wniosku o ustalenie warunków zabudowy i jest objaśnione w pkt 8 – „zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. Oznacza to, że wszystkie rozwiązania w decyzji o warunkach zabudowy dotyczące zabudowy i zagospodarowania powinny być takie jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu i przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/192/2018 Rady Gminy

Joniec z dnia 17 stycznia 2018 r. nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem. Dla obszaru, na którym położona jest wymieniona działka, Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa inwestycja nie jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko ujętych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). W dniu 11.09.2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak PBG. 6220.4.2024 dla zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która dotyczyła również przedmiotowej działki nr ewid. 278/11 w Jońcu-Kolonii. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana została dla innego Wnioskodawcy, jednak należy ją uwzględnić w przedmiotowej sprawie.

Teren inwestycji położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, funkcjonującym na podstawie Uchwały Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 1.07.2024r. poz. 6620). Planowana inwestycja nie narusza zakazów obowiązującej uchwały.

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji, nie mniej niż 50 m. Szerokość frontu działki wynosi 33 m, czyli obszar analizy wynosi 99 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar został wyznaczony. Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznaczone zostały zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po dokonaniu wizji lokalnej i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną, na podstawie której ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania.

Z rozporządzenia z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) wynika:

„§ 2. 1. Rozporządzenia nie stosuje się do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego.

4) Nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga takiego ustalenia”.

W związku z § 2 pkt 4 obowiązującego rozporządzenia planowana inwestycja nie wymaga kontynuacji w zakresie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości, geometrii dachu, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej liczby miejsc do parkowania. Wymienione parametry ustalone zostały zgodnie z wnioskiem.

Ustalone warunki zabudowy w pełni spełniają żądania Wnioskodawcy, stąd odstępuje się od uzasadnienia.

W toku postępowania dotyczącego niniejszej decyzji dokonano analizy i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, stwierdzając zgodność przedmiotowej inwestycji, realizowanej na warunkach niniejszej decyzji z przepisami prawa.

W toku postępowania, stosownie do art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono stosownie do przedmiotu decyzji.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

Pouczenie

- 1) Niniejsza decyzja nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - b) dla terenu objętego niniejszą decyzją uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.
- 3) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, ul. Rzeczowska nr 6 za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
- 4) W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona 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.

Załączniki:

1. mapa zasadnicza w skali 1 : 1000
z określeniem granic terenu inwestycji - załącznik nr 1,
2. mapa zasadnicza w skali 1 : 1000;
z analizą obszaru - załącznik nr 2,
3. analiza urbanistyczna - załącznik nr 3

Otrzymuje:

- 1.
2. strony postępowania
3. Informacja o wydanej decyzji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz treść tej decyzji (art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko)
4. a/a

Nie podlega opłacie skarbowej
zgodnie z art. 7 pkt. 3 ustawy
o opłacie skarbowej
(Dz.U. z 2023r poz. 2111 ze zm.)



Zm. Wojta
Mirona
Sędziowska
Sędziowska
Sędziowska

