

DECYZJA Nr 53 / 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 27 sierpnia 2024 r.

o ustalenie

warunków zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 16/1 i 16/2 w obrębie geodezyjnym Proboszczewice, gmina Joniec dla zespołu 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i trzech dróg wewnętrznych wraz projektowanym zjazdem na drogę wojewódzką nr 571 Naruszewo – Nasielsk - Pułtusk

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 16/1 i 16/2 w obrębie geodezyjnym Proboszczewice, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.

1. **Rodzaj zabudowy:** budowa zespołu 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i trzech dróg wewnętrznych wraz z projektowanym zjazdem na drogę wojewódzką nr 571 Naruszewo – Nasielsk - Pułtusk
- zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych budynki mieszkalne.
2. **Funkcja zabudowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MNW.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**
 - 3.1. Nakazuje się realizację inwestycji zgodnie z wymogami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, prawa budowlanego, Polskimi Normami, przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający staranne wykonanie planowanego zadania inwestycyjnego.
 - 3.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk oraz 6 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych.
 - 3.3. Szerokość elewacji frontowej poszczególnych budynków: 12,20 m z tolerancją do 20 %.
 - 3.4. Wysokość: do 8,00 m.
 - 3.5. Geometria dachu: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci 25° - 45° ,
 - 3.6. Kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu terenu inwestycji: równoległy lub prostopadły, jednakowy dla wszystkich budynków.
 - 3.7. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,12 z tolerancją do 20 %.
 - 3.8. Udział powierzchni zabudowy: do 0,10.
 - 3.9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 % powierzchni planowanej działki budowlanej.

3.10. Forma i układ bryły budynku będzie nawiązywał do lokalnych tradycji budowlanych i cech zabudowy lokalnej oraz harmonizował z zabudową już istniejącą.

3.11. 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. Teren inwestycji znajduje się w granicach Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego aktualnym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 maja 2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 6620).

4.3. Planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

Realizacja inwestycji musi być zgodna z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną dnia 25.06.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec.

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. Dostęp do drogi publicznej: pośredni poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 199, która należy do Gminy Joniec, do drogi wojewódzkiej nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk.

Dostęp do ogólnodostępnej drogi wewnętrznej odbywać się będzie poprzez trzy projektowane drogi wewnętrzne o szerokości 5 – 6 m wydzielone z działek nr 16/1 i 16/2.

5.2. Nakazuje się zagospodarowanie dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi

5.3. Miejsca parkingowe: 1 miejsca na parking, 1 miejsce w garażu dla każdej działki budowlanej.

5.4. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z projektowanych przyłączy do gminnej sieci wodociągowej.

- 5.5. Odprowadzanie ścieków: do projektowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do oczyszczalni.
- 5.6. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych na własny nieutwardzony teren.
- 5.7. Nakazuje się zagospodarowanie odpadów stałych zgodnie z gminnym harmonogramem gospodarki odpadami.
- 5.8. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanych przyłączy do sieci elektroenergetycznej SN/nn.
- 5.9. Dostęp do gazu: z projektowanych naziemnych zbiorników na gaz płynny.
- 5.10. Ogrzewanie odbywać się będzie z indywidualnych źródeł ciepła.
- 5.11. Odprowadzanie i oczyszczanie pozostałych ścieków 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, EFGHE 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.6123.370.2025 z dnia 01.04.2025 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) Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich, ul. Kolejowa 5/7, 01-217 Warszawa- postanowienie U-2.467.1007.2024.1.EM z dnia 14.04.2025r uzgadniające projekt decyzji o warunkach zabudowy.
- 4) 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 25 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 rozporządzenia 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 dnia 1 lipca 2024 r. 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

Wnioskodawczyni

w dniu 21 sierpnia 2024 r. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 16/1 i 16/2 w obrębie geodezyjnym Proboszczewice, gmina Joniec dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, trzech dróg wewnętrznych wraz z projektowanym zjazdem na drogę wojewódzką nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną, która należy do Gminy Joniec.

Wnioskodawczyni planuje budowę zespołu 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnej o powierzchni zabudowy 100 – 150 m² każdy oraz budowę trzech dróg wewnętrznych o szerokości 6 – 8 m wewnątrz projektowanego kompleksu zabudowy. Planowana powierzchnia działek budowlanych wynosi 1 025 – 1 300 m².

W dniu 25.11.2024 r. wpłynął z biura urbanistycznego opracowany projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 16/1 i 16/2 w obrębie geodezyjnym Proboszczewice, gmina Joniec dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, trzech dróg wewnętrznych wraz z projektowanym zjazdem na drogę wojewódzką nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną, która należy do Gminy Joniec.

Pismem z dnia 25.11.2024 r. na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania.

Zawiadomieniem z dnia 25.11.2024r 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 31.01.2025r.

W piśmie z dnia 29.11.2024 r. (data wpływu do Urzędu: 02.12.2024 r.) Inwestor odniósł się do treści projektu decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania

działek nr ewid. 16/1 i 16/2 w miejscowości Proboszczewice, gmina Joniec oraz zwrócił się z prośbą o ponowne przeanalizowanie wniosku.

W związku z powyższym pismem z dnia 30.12.2024 r. Wójt Gminy Joniec działając na podstawie art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku poprzez dostarczenie mapy zasadniczej o trzykrotnej szerokości frontu działek nr ewid. 16/1 i 16/2 w obrębie geodezyjnym Proboszczewice, gmina Joniec. W dniu 20.01.2024 r. wpłynęło uzupełnienie wniosku z dnia 27.08.2024 r.

Zawiadomieniem z dnia 30.01.2025 r. na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezłatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 31.05.2025r.

W dniu 24.03.2025 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 działek nr ewid. 16/1 i 16/2 w obrębie geodezyjnym Proboszczewice, gmina Joniec dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, trzech dróg wewnętrznych wraz z projektowanym zjazdem na drogę wojewódzką nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną, która należy do Gminy Joniec.

Pismem z dnia 25.03.2025 r. wysłano projekt 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.6123.370.2025 z dnia 01.04.2025 r., Dyrektor Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie działający w imieniu Zarządu Województwa Mazowieckiego uzgodnił projekt decyzji postanowieniem Nr U-2.467.1007.2024.1.EM z dnia 14.04.2025 r.

Pismem z dnia 07.05.2025 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.

Zawiadomieniem z dnia 30.05.2025 r. na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezłatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 30.06.2025r.

W dniu 09.06.2025 r. wpłynęło z biura urbanistycznego wyjaśnienie do analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 16/1 i 16/2 w obrębie geodezyjnym Proboszczewice, gmina Joniec dotyczące omyłki pisarskiej, tj. na stronie 4 wiersz 2 oraz strona 7 wiersz 27 wpisano: „,... warunek niespełniony ...” a powinno być: „,... warunek spełniony ...”.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych planowana zabudowa należy do klasy 1110 – domy mieszkalne jednorodzinne.

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 zalicza się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MNW oraz komunikacji wewnętrznej – KR.

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.

Teren przewidziany pod inwestycję znajduje się w granicach Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 maja 2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 6620).

Planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy załączono decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną dnia 25.06.2024r. przez Wójta Gminy Joniec.

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 terenu inwestycji wynosi 250m, czyli obszar analizy wynosi 750 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar został wyznaczony. Obszar analizy urbanistycznej obejmuje również część obrębu geodezyjnego Karolinowo, gmina Żaluski.

Celem analizy urbanistycznej jest ustalenie, czy planowana inwestycja spełnia warunki „w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” – art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu przestrzennym.

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.

2) 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

„§ 3.1 Linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

3. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej nowej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań”.

Istniejąca linia zabudowy na działkach sąsiednich wynosi 52 m oraz 121 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk. Po prawej stronie drogi wojewódzkiej nr 571 linia zabudowy wynosi 35 m, 37 m, 38 m.

Linia nowej zabudowy wyznaczona zgodnie z § 3. pkt 2 obowiązującego rozporządzenia uniemożliwia Wnioskodawcy realizację planowanej inwestycji. W związku z powyższym opracowano projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla działek nr ewid. 16/1 i 16/2.

W dniu 29.11. 2024 r. Pełnomocnik Wnioskodawcy wystąpiła z pismem, w którym zażądała ponownego przeanalizowania ustalonej linii zabudowy. Po ponownej analizie ustalono nieprzekraczalną linię nowej zabudowy w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 571 na podstawie art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w związku z § 3 pkt 4 obowiązującego rozporządzenia. Jest to minimalna odległość sytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych poza terenem zabudowy. Od projektowanych dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 6 m zgodnie z wynikami analizy urbanistycznej.

Pozostałe parametry i wskaźniki ustalone zostały jako wartości średnie na podstawie obliczeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w wyniku szczegółowej analizy urbanistycznej, z uwzględnieniem obowiązku zachowania ładu przestrzennego.

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.



WÓJT
Marek Czerniukowski

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. 4
3. analiza urbanistyczna – załącznik nr 5.

Otrzymują:

- 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.)