

Joniec, dnia 16.07.2025 r.

PBG.6730.30.2025

ZAWIADOMIENIE WÓJTA GMINY JONIEC

o wydaniu decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy

Na podstawie art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadamia się, iż w dniu 15.07.2025 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję Nr 71/25 o warunkach zabudowy i zagospodarowania dla budowy piętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z infrastrukturą techniczną oraz drogi wewnętrznej na nieruchomości usytuowanej w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec, składającej się z działek nr ewid. 48/3, 48/4 i 48/5.

W związku z powyższym istnieje możliwość zapoznania się z jej treścią oraz z materiałem dowodowym zgromadzonym w przedmiotowej sprawie, jak również wypowiedzieć się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w tym złożyć wyjaśnienia na piśmie w Urzędzie Gminy w Joncu w godzinach 7.30-15.00.

Stosownie do art. 49 kpa zawiadomienie stron postępowania uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia, tj. od 16.07.2025 r.


WÓJT
Marek Czerniakowski

Załącznik nr 1

DECYZJA NR 41/2025 z dnia 15.07.2025r.

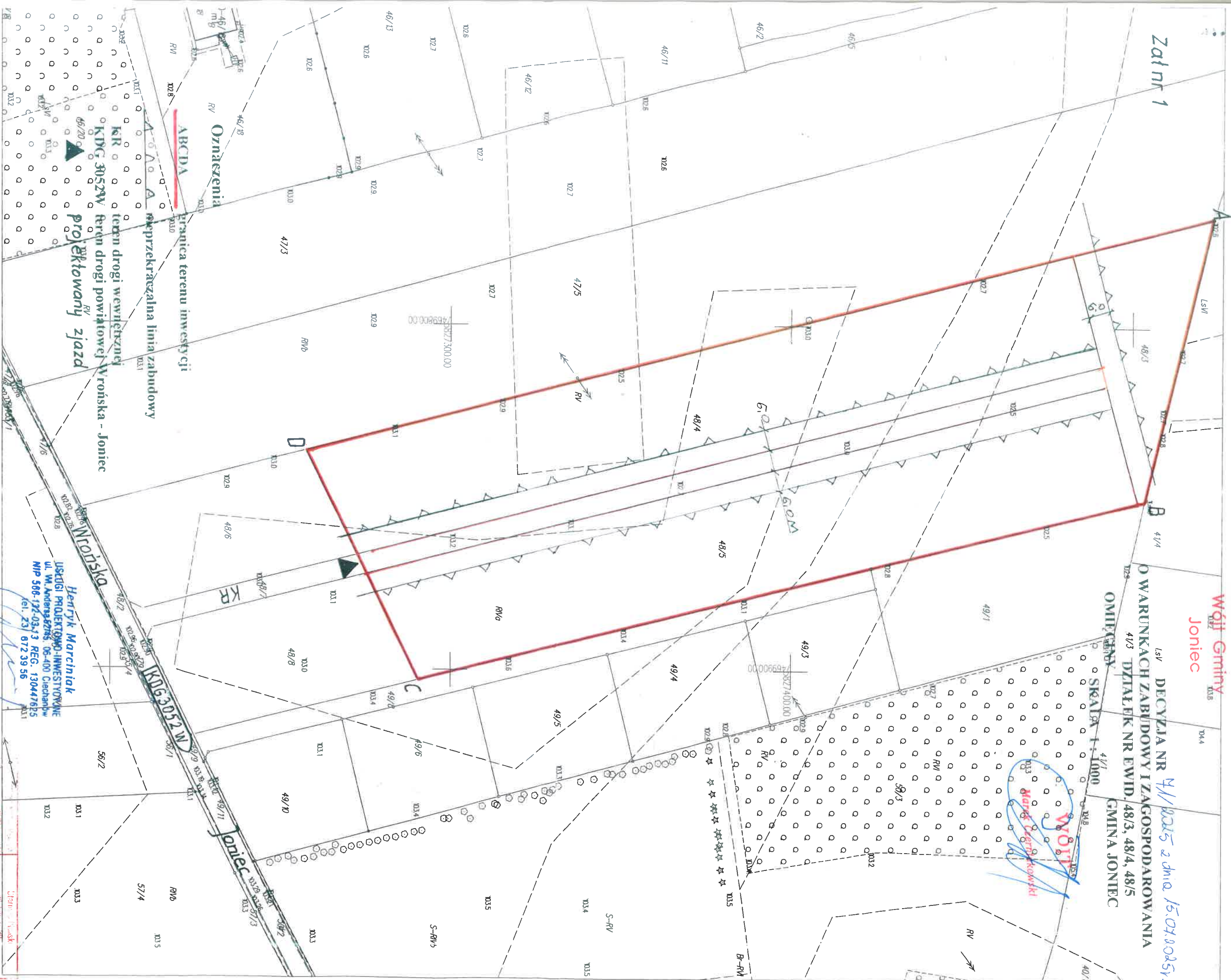
O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
DZIAŁEK NR EWID. 48/3, 48/4, 48/5

OMIĘCZNY

GINA JONIEC

SKALA 1:1000

Marek Czerwinski



MAPA ZASADNICZA mapa nie może służyć dla celów projektowych

Miejscowość: Omięcin
Jednostka ewidencyjna: 142006_2
Jednostka ewidencyjna nazwa: Joniec
Obręb ewidencyjny: 142006_2_0010
Działka ewidencyjna nr: 48/3, 48/4, 48/5, 48/7
GG 6642 3638 2024
skala 1:1000
UKI współrzędnych 2000 pas 7
UKI wysokości PL-EVR-2007-NH
Punkty załamania granic oznaczone symbolem X pochodzą z wektorzacji mapy ewidencyjnej w skali 1:5000, których połączenie nie spełnia wymagań dokładnościowych przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków
Sporządził: Jakub Umiecki

Lp. Nr. ewid.		Lp. Nr. ewid.		Lp. Nr. ewid.	
1. 142006_2_0010		2. 142006_2_0010		3. 142006_2_0010	
4. 142006_2_0010		5. 142006_2_0010		6. 142006_2_0010	
7. 142006_2_0010		8. 142006_2_0010		9. 142006_2_0010	
10. 142006_2_0010		11. 142006_2_0010		12. 142006_2_0010	
13. 142006_2_0010		14. 142006_2_0010		15. 142006_2_0010	
16. 142006_2_0010		17. 142006_2_0010		18. 142006_2_0010	
19. 142006_2_0010		20. 142006_2_0010		21. 142006_2_0010	
22. 142006_2_0010		23. 142006_2_0010		24. 142006_2_0010	
25. 142006_2_0010		26. 142006_2_0010		27. 142006_2_0010	
28. 142006_2_0010		29. 142006_2_0010		30. 142006_2_0010	
31. 142006_2_0010		32. 142006_2_0010		33. 142006_2_0010	
34. 142006_2_0010		35. 142006_2_0010		36. 142006_2_0010	
37. 142006_2_0010		38. 142006_2_0010		39. 142006_2_0010	
40. 142006_2_0010		41. 142006_2_0010		42. 142006_2_0010	
43. 142006_2_0010		44. 142006_2_0010		45. 142006_2_0010	
46. 142006_2_0010		47. 142006_2_0010		48. 142006_2_0010	
49. 142006_2_0010		50. 142006_2_0010		51. 142006_2_0010	
52. 142006_2_0010		53. 142006_2_0010		54. 142006_2_0010	
55. 142006_2_0010		56. 142006_2_0010		57. 142006_2_0010	
58. 142006_2_0010		59. 142006_2_0010		60. 142006_2_0010	
61. 142006_2_0010		62. 142006_2_0010		63. 142006_2_0010	
64. 142006_2_0010		65. 142006_2_0010		66. 142006_2_0010	
67. 142006_2_0010		68. 142006_2_0010		69. 142006_2_0010	
70. 142006_2_0010		71. 142006_2_0010		72. 142006_2_0010	
73. 142006_2_0010		74. 142006_2_0010		75. 142006_2_0010	
76. 142006_2_0010		77. 142006_2_0010		78. 142006_2_0010	
79. 142006_2_0010		80. 142006_2_0010		81. 142006_2_0010	
82. 142006_2_0010		83. 142006_2_0010		84. 142006_2_0010	
85. 142006_2_0010		86. 142006_2_0010		87. 142006_2_0010	
88. 142006_2_0010		89. 142006_2_0010		90. 142006_2_0010	
91. 142006_2_0010		92. 142006_2_0010		93. 142006_2_0010	
94. 142006_2_0010		95. 142006_2_0010		96. 142006_2_0010	
97. 142006_2_0010		98. 142006_2_0010		99. 142006_2_0010	
100. 142006_2_0010		101. 142006_2_0010		102. 142006_2_0010	
103. 142006_2_0010		104. 142006_2_0010		105. 142006_2_0010	
106. 142006_2_0010		107. 142006_2_0010		108. 142006_2_0010	
109. 142006_2_0010		110. 142006_2_0010		111. 142006_2_0010	
112. 142006_2_0010		113. 142006_2_0010		114. 142006_2_0010	
115. 142006_2_0010		116. 142006_2_0010		117. 142006_2_0010	
118. 142006_2_0010		119. 142006_2_0010		120. 142006_2_0010	
121. 142006_2_0010		122. 142006_2_0010		123. 142006_2_0010	
124. 142006_2_0010		125. 142006_2_0010		126. 142006_2_0010	
127. 142006_2_0010		128. 142006_2_0010		129. 142006_2_0010	
130. 142006_2_0010		131. 142006_2_0010		132. 142006_2_0010	
133. 142006_2_0010		134. 142006_2_0010		135. 142006_2_0010	
136. 142006_2_0010		137. 142006_2_0010		138. 142006_2_0010	
139. 142006_2_0010		140. 142006_2_0010		141. 142006_2_0010	
142. 142006_2_0010		143. 142006_2_0010		144. 142006_2_0010	
145. 142006_2_0010		146. 142006_2_0010		147. 142006_2_0010	
148. 142006_2_0010		149. 142006_2_0010		150. 142006_2_0010	
151. 142006_2_0010		152. 142006_2_0010		153. 142006_2_0010	
154. 142006_2_0010		155. 142006_2_0010		156. 142006_2_0010	
157. 142006_2_0010		158. 142006_2_0010		159. 142006_2_0010	
160. 142006_2_0010		161. 142006_2_0010		162. 142006_2_0010	
163. 142006_2_0010		164. 142006_2_0010		165. 142006_2_0010	
166. 142006_2_0010		167. 142006_2_0010		168. 142006_2_0010	
169. 142006_2_0010		170. 142006_2_0010		171. 142006_2_0010	
172. 142006_2_0010		173. 142006_2_0010		174. 142006_2_0010	
175. 142006_2_0010		176. 142006_2_0010		177. 142006_2_0010	
178. 142006_2_0010		179. 142006_2_0010		180. 142006_2_0010	
181. 142006_2_0010		182. 142006_2_0010		183. 142006_2_0010	
184. 142006_2_0010		185. 142006_2_0010		186. 142006_2_0010	
187. 142006_2_0010		188. 142006_2_0010		189. 142006_2_0010	
190. 142006_2_0010		191. 142006_2_0010		192. 142006_2_0010	
193. 142006_2_0010		194. 142006_2_0010		195. 142006_2_0010	
196. 142006_2_0010		197. 142006_2_0010		198. 142006_2_0010	
199. 142006_2_0010		200. 142006_2_0010		201. 142006_2_0010	
202. 142006_2_0010		203. 142006_2_0010		204. 142006_2_0010	
205. 142006_2_0010		206. 142006_2_0010		207. 142006_2_0010	
208. 142006_2_0010		209. 142006_2_0010		210. 142006_2_0010	
211. 142006_2_0010		212. 142006_2_0010		213. 142006_2_0010	
214. 142006_2_0010		215. 142006_2_0010		216. 142006_2_0010	
217. 142006_2_0010		218. 142006_2_0010		219. 142006_2_0010	
220. 142006_2_0010		221. 142006_2_0010		222. 142006_2_0010	
223. 142006_2_0010		224. 142006_2_0010		225. 142006_2_0010	
226. 142006_2_0010		227. 142006_2_0010		228. 142006_2_0010	
229. 142006_2_0010		230. 142006_2_0010		231. 142006_2_0010	
232. 142006_2_0010		233. 142006_2_0010		234. 142006_2_0010	
235. 142006_2_0010		236. 142006_2_0010		237. 142006_2_0010	
238. 142006_2_0010		239. 142006_2_0010		240. 142006_2_0010	
241. 142006_2_0010		242. 142006_2_0010		243. 142006_2_0010	
244. 142006_2_0010		245. 142006_2_0010		246. 142006_2_0010	
247. 142006_2_0010		248. 142006_2_0010		249. 142006_2_0010	
250. 142006_2_0010		251. 142006_2_0010		252. 142006_2_0010	
253. 142006_2_0010		254. 142006_2_0010		255. 142006_2_0010	
256. 142006_2_0010		257. 142006_2_0010		258. 142006_2_0010	
259. 142006_2_0010		260. 142006_2_0010		261. 142006_2_0010	
262. 142006_2_0010		263. 142006_2_0010		264. 142006_2_0010	
265. 142006_2_0010		266. 142006_2_0010		267. 142006_2_0010	
268. 142006_2_0010		269. 142006_2_0010		270. 142006_2_0010	
271. 142006_2_0010		272. 142006_2_0010		273. 142006_2_0010	
274. 142006_2_0010		275. 142006_2_0010		276. 142006_2_0010	
277. 142006_2_0010		278. 142006_2_0010		279. 142006_2_0010	
280. 142006_2_0010		281. 142006_2_0010		282. 142006_2_0010	
283. 142006_2_0010		284. 142006_2_0010		285. 142006_2_0010	
286. 142006_2_0010		287. 142006_2_0010		288. 142006_2_0010	
289. 142006_2_0010		290. 142006_2_0010		291. 142006_2_0010	
292. 142006_2_0010		293. 142006_2_0010		294. 142006_2_0010	
295. 142006_2_0010		296. 142006_2_0010		297. 142006_2_0010	
298. 142006_2_0010		299. 142006_2_0010		300. 142006_2_0010	
301. 142006_2_0010		302. 142006_2_0010		303. 142006_2_0010	
304. 142006_2_0010		305. 142006_2_0010		306. 142006_2_0010	
307. 142006_2_0010		308. 142006_2_0010		309. 142006_2_0010	
310. 142006_2_0010		311. 142006_2_0010		312. 142006_2_0010	
313. 142006_2_0010		314. 142006_2_0010		315. 142006_2_0010	
316. 142006_2_0010		317. 142006_2_0010		318. 142006_2_0010	
319. 142006_2_0010		320. 142006_2_0010		321. 142006_2_0010	
322. 142006_2_0010		323. 142006_2_0010		324. 142006_2_0010	
325. 142006_2_0010		326. 142006_2_0010		327. 142006_2_0010	
328. 142006_2_0010		329. 142006_2_0010		330. 142006_2_0010	
331. 142006_2_0010		332. 142006_2_0010		333. 142006_2_0010	
334. 142006_2_0010		335. 142006_2_0010		336. 142006_2_0010	
337. 142006_2_0010		338. 142006_2_0010		339. 142006_2_0010	
340. 142006_2_0010		341. 142006_2_0010		342. 142006_2_0010	
343. 142006_2_0010		344. 142006_2_0010		345. 142006_2_0010	
346. 142006_2_0010		347. 142006_2_0010		348. 142006_2_0010	
349. 142006_2_0010		350. 142006_2_0010		351. 142006_2_0010	
352. 142006_2_0010		353. 142006_2_0010		354. 142006_2_0010	
355. 142006_2_0010		356. 142006_2_0010		357. 142006_2_0010	
358. 142006_2_0010		359. 142006_2_0010		360. 142006_2_0010	
361. 142006_2_0010		362. 142006_2_0010		363. 142006_2_0010	
364. 142006_2_0010		365. 142006_2_0010		366. 142006_2_0010	
367. 142006_2_0010		368. 142006_2_0010		369. 142006_2_0010	
370. 142006_2_0010		371. 142006_2_0010		372. 142006_2_0010	
373. 142006_2_0010		374. 142006_2_0010		375. 142006_2_0010	
376. 142006_2_0010		377. 142006_2_0010		378. 142006_2_0010	
379. 142006_2_0010		380. 142006_2_0010		381. 142006_2_0010	
382. 142006_2_0010		383. 142006_2_0010		384. 142006_2_0010	
385. 142006_2_0010		386. 142006_2_0010		387. 142006_2_0010	
388. 142006_2_0010		389. 142006_2_0010		390. 142006_2_0010	
391. 142006_2_0010		392. 142006_2_0010		393. 142006_2_0010	
394. 142006_2_0010		395. 142006_2_0010		396. 142006_2_0010	
397.					

DECYZJA Nr 71 / 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. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 24 stycznia 2025 r.

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 48/3, 48/4 i 48/5 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla budowy 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z infrastrukturą techniczną oraz drogi wewnętrznej

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 48/3, 48/4 i 48/5
w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.**

1. Rodzaj zabudowy: 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z infrastrukturą techniczną oraz droga wewnętrzna - 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 ład 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: zgodnie z załącznikiem graficznym.

3.3. Szerokość elewacji frontowych: 11,80 m z tolerancją do 20 %.

3.4. Wysokość budynków: do 8,00 m.

3.5. Geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci 25° - 45°, identyczne dla wszystkich budynków.

3.6. Kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu planowanej działki budowlanej: równoległy, jednakowy dla wszystkich budynków.

3.7. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,09 z tolerancją do 20 %.

3.8. Udział powierzchni zabudowy: do 0,06.

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 ogrodzenie 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 położony jest w Krysko-Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu dla którego aktualnym aktem prawnym jest Uchwała Nr 24/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024r. (Dz. Urz. z 2024 r., poz.6620).

4.2. 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 póź. zm.).

Realizacja inwestycji musi być zgodna z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną dnia 28.11.2024 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 póź. 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. Obsługa komunikacyjna zespołu zabudowy odbywać się będzie pośrednio - zjazd na drogę powiatową nr 3052W Wrońska – Omięciny - Joniec na dz. nr ewid. 179 poprzez drogę wewnętrzną na dz. nr ewid. 48/7.

5.2. Nakazuje się zagospodarowanie drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.3. Miejsca parkingowe: po 2 miejsca parkingowe na każdy budynek,

5.4. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z projektowanych studni głębinowych do czasu wykonania przyłącza 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 projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej SN/nn oraz z odnawialnych źródeł energii – energia słoneczna.

5.9. Nakazuje się zachowanie obowiązującej strefy technologicznej 7 m od osi linii elektroenergetycznej SN 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.10. Dostęp do gazu: z projektowanych naziemnych zbiorników na gaz płynny.

5.11. Ogrzewanie odbywać się będzie z indywidualnego źródła ciepła oraz odnawialnych źródeł energii.

5.12. 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 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.6123.534.2025 z dnia 12.05.2025r 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) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku - 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.
- 4) Powiatowy Zarząd Dróg w Płońsku. 09-100 Płońsk, ul. Płocka 101 – postanowienie Nr 79/2025 z dnia 15.05.2025r uzgadniające projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie: linii zabudowy – brak od strony drogi powiatowej. Granice terenu inwestycji wg. załącznika; obsługi komunikacyjnej – projektowany zjazd z drogi powiatowej nr 3083W Koryciska – Wrona Stara (dz. nr ewid. 241) na drogę wewnętrzną (dz. nr ew. 174/2), lokalizacja i budowa zjazdu po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

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 późn. 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 późn. zm.);
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2024. poz. 725 z późn. 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 późn. zmianami);
- e) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 z późn. zmianami);
- f) Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.);
- g) Ustawy z dnia 271 sierpnia 1991 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.);
- h) Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. 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 późn. zm.);
- j)
- 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 późn. zmianami);
- l) Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w planowaniu przestrzennym, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Uzasadnienie

Wnioskodawca

w dniu 24 stycznia 2024 r. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 48/3, 48/4 i 48/5 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla inwestycji polegającej na budowie 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej.

Pismem z dnia 14.04.2025 r. 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 dniu 02.05.2025 r. wpłynęło pismo dotyczące uzupełnienia wniosku z dnia 24.04.2025 r.

W dniu 02.05.2025 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. 48/3, 48/4, 48/5 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec.

Pismem z dnia 05.05.2025 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz 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. Jednocześnie stosownie do przepisu art. 36 § 2 kpa. zawiadomiono strony, że termin załatwienia sprawy przedłuża się do 31 lipca 2025 r., informując o prawie wniesienia ponaglenia. 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.6123.534.2025 z dnia 12.05.2025r. Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku działający z upoważnienia Zarządu Powiatu Płońskiego uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr 79/2025 z dnia 15.05.2025r (sygnatura sprawy – DT.6730.1.80.2025).

Pismem z dnia 22.05.2025 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.

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.

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 aktualnym aktem prawnym jest Uchwała Nr 24/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz.6620). Planowana inwestycja nie narusza zakazów obowiązujących na terenie prawnie chronionym.

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 28 listopada 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 74 m, czyli obszar analizy wynosi 224 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.

Przyjęte parametry i wskaźniki zostały ustalone na podstawie obliczeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w wyniku szczegółowej analizy urbanistycznej, z uwzględnieniem utrzymania 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. Rzeczkowska 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.



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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko
4. a/a

Nie podlega opłacie skarbowej
część 1 pkt. 8 kol. 4 załącznika
do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej
(Dz.U. z 2023r poz. 2111).

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 48/3, 48/4, 48/5
w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.),
- Rozporządzenie 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);
- 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).

1. Treść wniosku o ustalenie warunków zabudowy

Wniosek z dnia 24 stycznia 2025r. Pana

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działek nr ew. 48/3, 48/4, 48/5 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec, dla budowy 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej

Powierzchnia terenu inwestycji: 18 114 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty rolne klasy IV.V i VI.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej. Oraz droga wewnętrzna.

Powierzchnia zabudowy projektowana 975 - 1050 m².

Powierzchnia biologicznie czynna projektowana 10 000 – 13 800 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu 18 114 m².

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie jest zaliczane 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.) wymaga przeprowadzenia postępowania w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

Wnioskodawca załączył do wniosku kopię decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną dnia 28. 11. 2024 r. przez Wójta Gminy Joniec, w której określono zgody na realizację zamierzonej inwestycji.

Obsługa komunikacyjna zespołu zabudowy odbywać się będzie pośrednio z drogi wewnętrznej działki nr ewid. 48/3 i 48/7 do drogi powiatowej nr 3052W.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny;

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: własne studnie głębinowe,
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki na ścieki,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własny teren inwestycji;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącze do sieci, instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych;
- e) źródło ciepła: projektowane indywidualne źródła ciepła instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych;

- f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

Projektowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji ścieków pozostałych oraz zaopatrzenia w środki łączności.

charakterystyczne parametry budynków mieszkalnych:

- szerokość elewacji frontowej każdego z budynków: 10,5 m – 12,5 m;
 - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych: 65 – 140 m²;
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 - 2;
 - liczba kondygnacji podziemnych: 0 - 1
 - wysokość: 6,0 – 8,0 m;
 - kąt nachylenia dachu: 25° – 45°;
 - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia od 25° do 45° symetryczny;
 - projektowany kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu terenu inwestycji: równoległy
- Odległość budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami od granicy działki budowlanej: 4 m i więcej.*

Odległość budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi od granicy działki budowlanej: 3 m i więcej.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Działki nr ew. 48/3, 48/4, 48/5 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec objęte wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy o łącznej powierzchni 18 114 m² zgodnie z ewidencją gruntem rolnym klasy IVa, IVb, V i VI. Wnioskodawca planuje podział geodezyjny terenu na 15 działek budowlanych o powierzchni ok. 1000 m² oraz budowę drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 48/5 o długości ok. 235 m i szerokości 6 m.

Z analizy stanu faktycznego wynika, że teren inwestycji położony na rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest użytkowany rolniczo. Wnioskodawca jest właścicielem terenu inwestycji.

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 terenu, na którym położone są wymienione działki, Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren inwestycji znajduje się w granicach Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego aktualnym aktem prawnym jest uchwała Nr 24/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024r. (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.). Wnioskodawca załączył do wniosku kopię decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach PBG.6220.5.2024, wydaną dnia 28.11.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec, w której określono środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zamierzonej inwestycji.

Teren inwestycji nie leży w obszarze ograniczonego użytkowania, ani w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto działki nie są położone w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu przepisów o:

- ochronie kopalin,
- ochronie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- ochronie dóbr kultury.

Zgodnie z danymi z Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK) przed nadzwyczajnymi zagrożeniami teren nie leży w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i ryzyka powodziowego.

Ochrona interesów osób trzecich nie może powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich dotyczących, w tym:

- 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.

3. Analiza urbanistyczna obszaru

1) art. 61, ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „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 obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” - warunek spełniony.

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu działki, jednak nie mniejszej niż 50 m. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością

Za front działki przyjęto północny bok działki wzdłuż którego będzie główny zjazd na drogę gminą. Szerokość frontu działki wynosi 74 m, stąd obszar analizowany wyznaczono w odległości 224 m we wszystkich kierunkach geograficznych. Po wizji terenowej i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną.

Teren inwestycji położony jest poza zabudową wsi, na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Funkcje zabudowy ustalono na podstawie informacji z Urzędu Gminy Joniec oraz faktycznego użytkowania powierzchni ziemi i oznaczono na mapie zasadniczej analizy urbanistycznej.

Zgodnie z rozporządzeniem 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):

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

2. Ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

3. Jeżeli na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym”.

Na terenie analizowanym zabudowa jednorodzinna MNW występuje na działkach nr 46/18, 46/9, 46/16, 57/7 i tę zabudowę przyjęto w analizie do ustalenia parametrów i wskaźników projektowanej zabudowy.

Linia zabudowy

„§ 3.1 Linia 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 uskoki, wówczas obowiązująca linia 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*

Inwestycja planowana jest w odległości ok. 67 m od drogi powiatowej nr 3052W, a na terenie analizowanym nie występuje zabudowa do której można nawiązać linią zabudowy dlatego wyznaczono inną linię zabudowy.

Obowiązkiem organu jest przeprowadzenie analizy, która rozważałaby możliwość zabudowy przy wyznaczeniu linii zabudowy innej niż stanowiącej przedłużenie istniejącej linii zabudowy zgodnie z wyrażoną w art. 7 Kodeksu Postępowania Administracyjnego zasadą wyważania interesu społecznego ze słusznym interesem obywatela i w związku z przepisem § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r.

Z uwagi na fakt iż planowane budynki mieszkalne będą zlokalizowane wzdłuż jednej drogi wewnętrznej (działka nr 48/3), przy której powstanie planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, linię zabudowy należy wyznaczyć spójną dla całego zespołu 15 budynków, w celu zachowania ładu przestrzennego.

Wyznacza się zatem nieprzekraczalną linię zabudowy 6,0m od tej drogi.

Wyznaczenie takiej linii zabudowy umożliwi swobodny wjazd do poszczególnych budynków lub pozostawienie samochodu przed wjazdem do garażu, nie blokując drogi innym jej użytkownikom

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy

„§ 4. 1. *Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.*

2. *Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.*

3. *Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy*”.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,10.

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,03.

Średnia intensywność zabudowy na terenie analizowanym wynosi 0,09.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się w wysokości 0,09 z tolerancją do 20 %.

Udział powierzchni zabudowy

Zgodnie z § 5.1. „*udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.*

2. *Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy*”.

Udział powierzchni zabudowy wynosi 0,10, 0,03, 0,05, 0,07.

Średni udział powierzchni zabudowy wynosi 0,06.

Planowany wskaźnik wynosi 0,06 – 0,07.

Ustala się wskaźnik do 0,06 na podstawie wskaźnika średniego.

Szerokość elewacji frontowej

„6. 1. *Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.*

6.2. *Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy*”.

Średnia szerokość elewacji frontowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 11,80 m.

Planowana szerokość elewacji frontowych wynosi 10,50 – 12,50 m.

Należy ustalić szerokość elewacji frontowej 11,80 m z tolerancją do 20%.

Wysokość zabudowy

§ 7.1. *Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.*

2. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.
3. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy"

Średnia wysokość budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie analizowanym wynosi ok. 8 m.

Planowana wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych została określona we wniosku jako maksymalna 8,0 m.

Należy ustalić wysokość budynków do 8 m.

Geometria dachu

Zgodnie z § 8 „geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki"

Budynki mieszkalne na terenie analizowanym kryte są dachami dwu i wielospadowymi o kącie nachylenia połaci ok. 25° - 45°.

Planowane są dachy dwuspadowe i czterospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 25° - 45°, jednak wszystkie o jednakowej geometrii.

Kierunek kalenicy: równoległy frontu działki.

Ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25 – 45°.

Kierunek kalenic równoległy w stosunku do frontu terenu inwestycji, identyczny dla wszystkich budynków objętych wnioskiem.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

§ 9. 1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy".

Na terenie analizowanym udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi średnio 70%.

Wskaźnik ten jest wysoki z uwagi na wielkość działek - ok. 3000 m².

Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70 % powierzchni działki.

Minimalna liczba miejsc do parkowania

§ 10. Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Planowana liczba miejsc do parkowania 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny

2) art. 61, ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „teren ma dostęp do drogi publicznej” – warunek spełniony.

Teren posiada pośredni dostęp do drogi - zjazd z drogi wewnętrznej (dz. nr ew. 48/7) na drogę powiatową (dz. nr 179)

3) art. 61, ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – warunek spełniony.

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia.

4) art. 61, ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1” – warunek spełniony.

Teren objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania jest gruntem rolnym klasy IVa, IVb, V i IV, stąd nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

5) art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi – warunek spełniony

b) Rozporządzenie 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.)

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 póź. zm.).

Wnioskodawca załączył do wniosku kopię decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydana dnia 28.11 2024r. przez Wójta Gminy Joniec, w której określono środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zamierzonej inwestycji.

c) Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z póź. zm.)

Zgodnie z danymi z Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK) przed nadzwyczajnymi zagrożeniami teren nie leży w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i ryzyka powodziowego.

d) Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z póź. zm.)

Teren inwestycji nie jest położony na terenie objętym ochroną konserwatorską

e) Teren nie leży w obszarze ograniczonego użytkowania, ani w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu przepisów o:

- ochronie kopalin,
- ochronie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- ochronie dóbr kultury.

6) art. 61, ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

„zamierzenie budowlane nie znajduje 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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 ust. 1 pkt 6”.

Powyższy warunek jest spełniony. Teren inwestycji nie leży w obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy.

4. Wyniki z analizy urbanistycznej obszaru

1) Na podstawie analizy urbanistycznej ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 48/3, 48/4 i 48/5 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanego przedsięwzięcia.

Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznacza się 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, tym:

- nieprzekraczalna linia zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 48/3;
- szerokość elewacji frontowych: 11.80 m z tolerancją do 20 %;
- wysokość budynków : do 8,00 m;
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe jednak wszystkie o jednakowej geometrii:
- kąt nachylenia połaci 25⁰ - 45⁰;

- kalenice równoległe do drogi wewnętrznej (kierunek jednakowy dla wszystkich budynków),
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,09 z tolerancją do 20%,
- udział powierzchni zabudowy: do 0,06,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 % powierzchni planowanej działki
- minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 - 2 miejsca dla każdego budynku
- droga wewnętrzna o szerokości 6 m, zagospodarowana zgodnie z przepisami odrębnymi

4) W związku ze spełnieniem warunków art. 61, pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy opracować projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

Henryk Marciniak
USŁUGI PROJEKTOWO-INWESTYCYJNE
ul. W. Andersa 52/45, 06-400 Ciechanów
NIP 566-132-03-13 REG. 130447625
tel. 251 872 39 56



WÓJT
Marek Gzernickowski