

DECYZJA Nr 70 / 2025
o warunkach zabudowy i zagospodarowania

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z póź. zm.) oraz 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. 11130 z póź. zm.) po rozpoznaniu wniosku z dnia 15 marca 2024 r.

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/1 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanych dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych, drogi wewnętrznej wraz z projektowanym zjazdem na drogę gminną w związku z decyzją z dnia 4 grudnia 2024 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie uchylającą w całości zaskarżoną decyzję Wójta Gminy Joniec z dnia 11 września 2024 r.

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/1
w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.**

1. Rodzaj zabudowy: dziesięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz droga wewnętrzna wraz z projektowanym zjazdem na drogę gminną- zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych - klasa 1110 budynki mieszkalne jednorodzinne.

2. Funkcja zabudowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

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

3.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 181/1 oraz 4 m od projektowanej drogi wewnętrznej.

3.3. Nakazuje się aby wszystkie budynki mieszkalne usytuowane były w jednej linii zabudowy.

3.4. Szerokość elewacji frontowych 6,50 m z tolerancją do 20 %.

3.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,00 – 3,50 m.

3.6. Wysokość głównej kalenicy : 5,00 - 6,50 m.

3.7. Geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci 30° - 45°. Kalenice główne równoległe lub prostopadłe do frontu terenu inwestycji, wszystkie o jednakowym kierunku.

3.8. Forma i układ bryły budynków będą nawiązywać do lokalnych tradycji budowlanych i cech zabudowy lokalnej oraz harmonizować z krajobrazem i zabudową już istniejącą.

3.9. Stosunek powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: do 0,10.

3.10. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 79% powierzchni planowanej działki budowlanej.

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. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych segmentów prefabrykowanych, pełnych metalowych oraz z tworzyw sztucznych.

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

4.1. Przedmiotowa inwestycja 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 późn. zm.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi ok. 9 500 m².

4.2. Wnioskodawcy załączyli decyzję środowiskową wydaną dnia 10 stycznia 2023 r. przez Wójta Gminy Joniec oraz decyzję zmieniającą z dnia 31 stycznia 2025 r. Nakazuje się postępowanie zgodne z wymienioną decyzją.

4.3. Teren objęty niniejszą decyzją, położony jest w Krysko – Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Samorządu Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 6620). Nakazuje się przestrzeganie nakazów i zakazów obowiązujących na obszarze prawnie chronionym.

4.4. 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.

4.5. 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.).

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

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

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

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

4.10. Obowiązuje przy realizacji inwestycji zdjęcie próchnicznej warstwy gleby i wykorzystanie jej do kształtowania zieleni.

4.11. Ustalenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się.

4.12. 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 ogólnodostępnej drodze wewnętrznej, która należy do Gminy Joniec, odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną o szerokości 6 m wydzieloną z przedmiotowej działki.

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

5.3. Miejsca parkingowe: 1 - 2 miejsca na terenie każdej działki budowlanej zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.4. Zaopatrzenie w wodę: z projektowanych przyłączy do sieci wodociągowej.

5.5. Odprowadzanie ścieków bytowych: do projektowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do oczyszczalni specjalistycznymi środkami transportu.

5.6. Nakazuje się postępowanie z odpadami stałymi zgodnie z gminnym harmonogramem gospodarki odpadami.

5.7. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanych przyłączy do sieci elektroenergetycznej SN/nn.

5.8. Nakazuje się zachowanie obowiązującej strefy technologicznej 7 m od osi linii elektroenergetycznej SN 15 kV zlokalizowanej wzdłuż wschodniej granicy terenu inwestycji.

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

5.10. Ogrzewanie: z indywidualnych źródeł ciepła.

5.11. Utylizacja 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.

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.6123.441.2025 z dnia 14.04.2025 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) 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 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 17 grudnia 2021 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399).

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 27 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

Wnioskodawcy

w dniu 15 marca

2024 r. wystąpili z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/1 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanych 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.

W dniu 11.09.2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki z uwagi na brak spełnienia wymogu art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli zgodności z przepisami odrębnymi. Parametry i wskaźniki planowanej inwestycji różniły się od parametrów i wskaźników wynikających z decyzji środowiskowej wydanej dnia 10 stycznia 2023 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Od powyższej decyzji pismem z dnia 23.09.2024 r. odwołanie złożyli Wnioskodawcy

Decyzją z dnia 04.12.2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie uchyliło w całości decyzję Wójta Gminy Joniec odmawiającą ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej działki i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Pismem z dnia 10.02.2025 r. Wójt Gminy Joniec, działając na podstawie art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku o dostarczenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach opatrzoną klauzulą ostateczności zgodną z wynikami analizy urbanistycznej. W dniu 06.03.2025 r. wpłynęło pismo dotyczące uzupełnienia wniosku

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/1, obręb Omięciny, gmina Joniec.

W dniu 04.04.2025 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. 40/1 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanych dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych, drogi wewnętrznej wraz z projektowanym zjazdem na drogę gminną.

Pismem z dnia 04.04.2025 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 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony, o niezłaźwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 15.07.2025r. Zarząd Zlewni w Ciechanowie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku dokonały uzgodnień na zasadzie tzw. milczącej zgody tj. niezająć stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Starosta Płński uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.441.2025 z dnia 14.04.2025 r.

Pismem z dnia 28.05.2025 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 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 inwestycji położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r., stąd nakazuje się przestrzeganie zakazów wynikających na obszarze prawnie chronionym.

Planowane przedsięwzięcie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 19 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. , poz. 1839 z późn. zm.).

Zgodnie z § 3 ust.1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni nie mniejszej niż 0,50 ha na obszarze objętym ochroną prawną należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 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 wydanie decyzji środowiskowej następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Dla przedmiotowej inwestycji przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko. Wnioskodawcy do wniosku o ustalenie warunków zabudowy załączyli decyzję środowiskową wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 6.02.2023 r. Wymieniona decyzja wydana została łącznie dla zespołu 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid. 40/1, 38/2 i 38/4 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec. Są to dwa kompleksy zabudowy położone w odległości ok. 200 m. Na działkach nr ewid. 38/2 i 38/4 planowany jest kompleks zabudowy 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce nr ewid. 40/1 o powierzchni planowany jest kompleks zabudowany 10 budynkami mieszkalnymi.

Po otrzymaniu decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki i uchyleniu jej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie Wnioskodawcy wystąpili o zmianę decyzji środowiskowej. W dniu 31 stycznia 2025 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję zmieniającą decyzję środowiskową. Zgodnie z decyzją zmieniającą z dnia 31.01.2025 r. wydaną przez Wójta Gminy Joniec charakterystyczne parametry budynków wynoszą:

- „rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne lub jedno rodzinne całoroczne lub rekreacyjne;
- powierzchnia zajęta przez pojedynczy budynek: max 200 m²;
- ilość kondygnacji: 1 z możliwością realizacji poddasza użytkowego;
- rodzaj podpiwniczenia: brak lub częściowe.”

Decyzją zmieniającą decyzję środowiskową z dnia 6.02.2023 r. nie ustaliła żadnych parametrów i wskaźników dla planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W związku z powyższym stwierdza się, że planowany zespół 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z drogą wewnętrzną na działce nr ewid. 40/1 jest zgodny z decyzją środowiskową.

Z decyzją środowiskową nie jest natomiast zgodny planowany sposób zaopatrzenia w wodę z projektowanych studni do poboru wody pitnej. W związku z tym ustalono zaopatrzenie wodę z projektowanych przyłączy do sieci wodociągowej zgodnie z decyzją środowiskową.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ dokonał wyznaczyć obszar analizowany o trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji, nie mniej niż 50 m. Front terenu inwestycji wynosi 75 m, czyli zakres przestrzenny obszaru analizy urbanistycznej wynosi 225 m we wszystkich kierunkach geograficznych i porządził analizę urbanistyczną.

Celem analizy urbanistycznej jest ustalenie, czy planowana inwestycja spełnia warunki „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”.

Z analizy urbanistycznej wynika, że przedmiotowa inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest kontynuacją istniejącej funkcji, teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanej inwestycji, teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, teren nie leży w obszarze lokalizacji strategicznych sieci przesyłowych, obszarze strefy kontrolowanej gazociągu i strefy bezpieczeństwa rurociągu.

Ustalono, że po wydaniu w dniu 31.01.2025 przez Wójta Gminy Joniec decyzji zmieniającej planowana inwestycja jest zgodna z decyzją środowiskową.

Warunki zabudowy ustalone zostały zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) w związku z § 12 obowiązującego aktualnie rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z dniem 25 lipca 2024 r. weszło w życie nowe rozporządzenie w sprawie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z którym do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną stosuje się przepisy dotychczasowe.

Na podstawie analizy urbanistycznej ustalono następujące parametry i wskaźniki:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 4 oraz 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

wszystkie planowane budynki muszą być usytuowane w jednej linii zabudowy;

szerokość elewacji frontowych: 6,50 m z tolerancją do 20 % jako średnia arytmetyczna występujących wartości;

wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych: 3,00 – 3,50 m zgodnie z wnioskiem;

geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 30° - 45° ,

wysokość głównej kalenicy: 5,00 - 6,50 m;

kalenice główne równoległe lub prostopadłe do frontu terenu inwestycji jednak wszystkie o takim samym kierunku;

wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: 0,10 z tolerancją do 20 % jako średnia arytmetyczna występujących wartości;

minimalna powierzchnia biologicznie czynna 79 % powierzchni planowanej działki budowlanej – zgodnie z wnioskiem;

minimalna liczba miejsc do parkowania 1 – 2 miejsca dla każdej działki budowlanej zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

droga wewnętrzna o szerokości 6 m zagospodarowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

Linia zabudowy wyznaczona jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej nr ewid. 40/2 wynosi 54 m, jednak taka linia zabudowy uniemożliwiłaby realizację planowanej inwestycji. Od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, która jest własnością Gminy Joniec, ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 4. Od planowanej drogi wewnętrznej ustalona została nieprzekraczalna linia zabudowy 4 m zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje usytuowanie wszystkich budynków w jednakowej linii 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 17 grudnia 2021 r.

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 ust. 4 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 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.)



**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/1 w obrębie
geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec wykonana po uchyleniu przez SKO
w Ciechanowie decyzji Wójta Gminy Joniec**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 1688 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399.);
- 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).

I. Treść wniosku o ustalenie warunków zabudowy

Wniosek z dnia 15 marca 2024 r.

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/1 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanej budowy 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.

Powierzchnia terenu inwestycji: 9 500 m²;

Obecny sposób zagospodarowania terenu: teren rolniczy: grunty orne klasy V i VI.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MNW.

Powierzchnia zabudowy: 500 – 600 m².

Powierzchnia biologicznie czynna: 7 100 – 7 300 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 9 500 m².

Charakterystyczne parametry budynków:

szerokość elewacji frontowych 8 - 12 m;

liczba kondygnacji nadziemnej 1;

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3 m;

wysokość głównej kalenicy 5 m;

dachy dwuspadowe symetryczne, kalenice równoległe do frontu terenu inwestycji.

Droga wewnętrzna o szerokości 6 – 7 m i, długości 110 m, powierzchni 680 m².

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie wymagało przeprowadzenia postępowania w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

Wnioskodawcy załączyli decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 6.02.2023 r.

Obsługa komunikacyjna: pośredni dostęp na drogę publiczną poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 40/1 do drogi na działce nr ewid. 181/1.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 10 - 20 miejsc na parkingu.

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane studnie do poboru wody pitnej;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci;

- e) źródła ciepła: indywidualne źródła ciepła;
- f) dostęp do gazu: projektowane naziemne zbiorniki na gaz płynny;
- g) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

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

Wnioskodawcy przedstawili pełnomocnictwo z dnia 21.02.2024 r. upoważniające

do reprezentowania w sprawach związanych z uzyskaniem warunków zabudowy przedmiotowej działki.

Pismem z dnia 10 maja 2024 r. organ przesłał do wiadomości Pełnomocnika analizę urbanistyczną wraz z informacją o niezgodności jej wyników z decyzją środowiskową. W związku z tym zachodzi konieczność zmiany decyzji środowiskowej w zakresie dostosowania parametrów i wskaźników do uwarunkowań dobrosąsiedzkich.

W odpowiedzi Pełnomocnik złożyła uzupełnienie do wniosku o ustalenie warunków zabudowy uwzględniające wyniki analizy urbanistycznej oraz poinformowała o przekazaniu sprawy do firmy AZ-EKO Sp. z o.o., autora „Raportu” w celu przygotowania dokumentów do zmiany decyzji środowiskowej.

Zgodnie z uzupełnieniem wniosku przedłożonym w dniu 28 maja 2024 r. treść żądania była następująca:

Powierzchnia terenu inwestycji: 9 500 m².

Powierzchnia zabudowy projektowana: 750 – 900 m².

Powierzchnia biologicznie czynna projektowana: 7 000 – 7 100 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu projektowana: 9 500 m².

Charakterystyczne parametry budynków:

szerokość elewacji frontowych projektowana 5,90 – 8,90 m;

liczba kondygnacji nadziemnej 1 - 2;

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3,00 – 3,50 m;

wysokość głównej kalenicy 5,00 – 6,50 m;

kąt nachylenia dachu 30° - 45°;

rodzaj projektowanego dachu: dachy dwuspadowe symetryczne;

projektowany układ kalenic: równoległy do frontu działki.

W dniu 17 czerwca 2024 r. Wnioskodawcy załączyli opinię autorów „Raportu” dotyczącą zapisów decyzji środowiskowej; nie wystąpili o zmianę decyzji środowiskowej.

W dniu 11.09.2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

Od powyższej decyzji odwołanie złożyli Wnioskodawcy reprezentowani przez pełnomocnika

W ich ocenie organ błędnie stwierdził brak spełnienia przesłanki wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu przestrzennym.

Decyzją z dnia 4.12.2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Działka nr ewid. 40/1 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy o powierzchni 9 500 m², zgodnie z ewidencją gruntów jest użytkiem rolnym klasy V i VI. Grunt jest użytkowany rolniczo.

Wnioskodawcy przedstawili projekt zagospodarowania terenu, z którego wynika podział geodezyjny na 10 działek budowlanych o powierzchni 830 – 1 025 m² oraz drogę wewnętrzną o szerokości 6 m, długości ok. 110 m i powierzchni ok. 680 m². Planowana powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego wynosi 75 – 90 m².

Jednocześnie Wnioskodawcy złożyli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid. 38/2 i 38/4 położonych w odległości ok. 200 m, przy tej samej drodze, która należy do Gminy Joniec.

W dniu 11 września 2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki z uwagi na brak spełnienia wymogu art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli zgodności z przepisami odrębnymi. Parametry i wskaźniki planowanej inwestycji różniły się od parametrów i wskaźników wynikających z decyzji środowiskowej wydanej dnia 10 stycznia 2023 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Od powyższej decyzji złożyli odwołanie złożyli Wnioskodawcy.

W ich ocenie organ I instancji błędnie stwierdził brak spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzją z dnia 4 grudnia 2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie uchyliło w całości decyzję Wójta Gminy Joniec odmawiającą ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej działki i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

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 następujących klas przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o symbolu MNW;
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu KR.

Zgodnie z ustaleniami 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 położona jest wymieniona działka, Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w 2003 r. teren przeznaczony był pod produkcję rolniczą.

Teren inwestycji nie leży w obszarze ograniczonego użytkowania, ani w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto działka nie jest położona 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 leży w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i ryzyka powodziowego.

Planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących 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.). Wnioskodawcy załączyli decyzję o środowiskową wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 6.02.2023 r., która dotyczy zespołu 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w dwóch kompleksach zabudowy zlokalizowanych na działkach nr ewid. 38/2, 38/4, 40/1. Kompleksy te położone są w odległości ok. 200 m, przy tej samej drodze gminnej.

W dniu 31.01.2025 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję zmieniającą przedmiotową decyzję środowiskową.



Fotografia nr 1. Teren inwestycji – widok z drogi gminnej

Teren inwestycji położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 21 lipca 2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 2620).

Obszar ten obejmuje tereny prawnie chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach cennych przyrodniczo, ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i rekreacją oraz funkcją korytarzy ekologicznych.

Wnioskodawcy są właścicielami działki nr ewid. 40/1.

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.

Problem pogorszenia się warunków życia mieszkańców w wyniku realizacji planowanej inwestycji był przedmiotem zarzutów w trakcie procedowania decyzji środowiskowej. Zarzuty zostały przekazane autorom „Raportu”, którzy wyjaśnili, że inwestycja realizowana będzie na gruntach Inwestora, do których posiada tytuł prawny, obszar inwestycji zamknie się w granicach działek nr ewid. 38/2, 38/4 i 40/1, w związku z czym nie zostaną naruszone dobra materialne innych osób.

Głównym źródłem emisji zanieczyszczenia środowiska będzie emisja pochodząca ze sposobu ogrzewania budynków i zużycia energii elektrycznej. Do ogrzewania budynków mieszkalnych zastosowany będzie gaz LPG, który powoduje mniejsze zanieczyszczenie atmosfery.

Stwierdzono, że planowana inwestycja nie spowoduje naruszenia interesów osób trzecich w zakresie dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz nie spowoduje uciążliwości przez nadmierny hałas.

W trakcie opracowywania projektu decyzji o warunkach zabudowy wpłynęły protesty mieszkańców, dotyczące planowanej lokalizacji tych kompleksów zabudowy mieszkaniowej.

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 obszar analizowany na kopii mapy, o której mowa w art. 52, ust. 1, pkt 1 ustawy o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji, nie mniej niż 50 m zgodnie z art. 61 ust. 5a w związku z art. 78 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Szerokość frontu działki wynosi 75 m, natomiast szerokość obszaru analizowanego wynosi 225 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taka szerokość obszaru analizowanego została wyznaczona.

„Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę” (art. 61 pkt 5a ustawy). Główny wjazd na teren inwestycji odbywał się będzie z drogi gminnej na działce nr ewid. 181/1. Po dokonaniu wizji lokalnej w terenie i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną.

Teren inwestycji położony jest na terenach otwartych – rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Sąsiedztwo stanowią niezabudowane grunty rolne, lasy, rozproszona zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, droga gminna i droga powiatowa 3041 W.

Z wiedzy organu wynika, że zabudowa na działce nr ewid. 9 oznaczonej w ewidencji gruntów symbolem Br-RVI, która składa się z budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych i magazynowych jest samowolą budowlaną, stąd nie została ujęta do obliczenia parametrów i wskaźników.

Na mapie zasadniczej analizy urbanistycznej oznaczono funkcje istniejącej zabudowy zgodnie z faktycznym użytkowaniem powierzchni ziemi.

Teren inwestycji sąsiaduje z działką nr ewid. 40/2, która w ewidencji gruntów oznaczona jest jako zabudowa zagrodowa, jednak faktycznie użytkowana jest przez mieszkańców aglomeracji warszawskiej jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna użytkowana sezonowo.

Funkcje zabudowy oznaczono na mapie analizy urbanistycznej na podstawie informacji z Urzędu Gminy Joniec zgodnie z faktycznym użytkowaniem powierzchni ziemi, w tym:

RZM – zabudowa zagrodowa;

MNW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

R – grunty rolne;

L – lasy.

Do analizy urbanistycznej przyjęto wszystkie budynki mieszkalne oraz budynki gospodarcze i inwentarskie.

Stwierdza się, że teren inwestycji posiada sąsiedztwo dostępne z tej samej drogi publicznej, pozwalające na określenie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej posiada zabudowa na działce sąsiedniej nr ewid. 40/2, która jest oznaczona w ewidencji gruntów symbolem Br, podczas gdy faktycznie jest zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest kontynuacją istniejącej funkcji.

Szerokość elewacji frontowej

„6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy 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 warunki wydania decyzji ust. 5a ustawy”.

Szerokość elewacji frontowej budynków wynosi 9 m, 5 m, 5 m, 3 m, 7 m, 8 m, 4 m, 10 m, 4 m, 5 m, 3 m, 14 m, 11 m, 6 m, 4 m, 5 m, 7 m, 10 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 6,50 m.

Planowana szerokość elewacji frontowej wynosi 5.90 – 8.90 m.

Należy ustalić szerokość elewacji frontowej 6,50 m z tolerancją do 20 %;

Linia zabudowy

„§ 4.1 Obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. W przypadku niezgodności linii istniejącej na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

3. 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.

4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej nowej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji ust. 5a ustawy”.

Pod pojęciem obowiązującej linii zabudowy należy rozumieć nieprzekraczalną granicę potencjalnych inwestycji, znajdującej się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt II OSK 779/07).

Linia zabudowy od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej wynosi 40 m, 35m, 10 m, 54 m.

Linia zabudowy od drogi powiatowej nr 3052W wynosi 69 m, 61 m.

Planowana linia zabudowy wynosi 10 m od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej.

Linia zabudowy wyznaczona jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej nr ewid. 40/2 wynosi 54 m, jednak taka linia zabudowy uniemożliwi realizację planowanej inwestycji. Od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, która jest własnością Gminy Joniec, należy ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 4.

Od planowanych dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 4 m od linii rozgraniczającej zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak wszystkie budynki muszą być usytuowane w jednej linii 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 17 grudnia 2021 r.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej

„1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1 przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

4) Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji ust. 5a ustawy”.

Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków wynosi ok. 2,50 m, 2,80 m, 3,00 m 3,20 m, 3,50 m.

Planowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wynosi 3,00 – 3,50 m.

Ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 3.00 – 3.50 m co jest zgodne z wynikami analizy

Geometria dachu

Zgodnie z § 8 „geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym”.

W budynkach mieszkalnych występują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci ok. 30° - 50°, w budynkach gospodarczych dachy dwuspadowe i jednospadowe.

Kierunek kalenic jest równoległy i prostopadły do frontów działek.

Wysokość kalenic wynosi ok. 3 m, 4 m, 5 m, 6 m, 6,50 m, 7 m, 7,50 m, 8 m.

Planowane są dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.

Planowana wysokość budynków 5,00 – 6,50 m.

Planowany kierunek kalenic głównych: równoległy do frontu terenu inwestycji.

Ustala się wysokość budynków 5 - 6,50 m; układ głównych połaci dachu symetryczny.

Ustala się układ kalenic głównych równoległy lub prostopadły do frontu terenu inwestycji, jednak wszystkie kalenice powinny być usytuowane w jednym kierunku.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (wskaźnik zabudowy)

Zgodnie z § 6 „wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika dla obszaru analizowanego.

2) Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo teren, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji ust. 5a ustawy”.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu wynosi 0,04, 0,15, 0,12, 0,06, 0,11, 0,14.

Średni wskaźnik wynosi 0,10.

Planowany wskaźnik zabudowy wynosi 0,08 – 0,09.

Należy ustalić wskaźnik zabudowy do 0,10 na podstawie wskaźnika średniego.

Powierzchnia biologicznie czynna

Planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 79 % powierzchni terenu inwestycji przeznaczonego na działki budowlane ($9\,500\text{ m}^2 - 680\text{ m}^2 = 8\,820\text{ m}^2$).

Miejsca parkingowe

Zgodnie z wnioskiem 1 – 2 miejsca parkingowe na 1 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.**

Dostęp do drogi publicznej: pośredni poprzez projektowaną drogę wewnętrzną.

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, w tym:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane studnie do poboru wody pitnej o głębokości nieprzekraczającej 100 m - należy ustalić przyłącze do sieci wodociągowej zgodnie z decyzją środowiskową;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci;
- e) źródła ciepła: indywidualne źródła ciepła;
- f) dostęp do gazu: projektowane naziemne zbiorniki na gaz płynny;
- g) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

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

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 nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze; są to grunty rolne klasy V i VI.

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**

a) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 poz. 1478 z póź. zm.) oraz Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Teren położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r.

Planowane przedsięwzięcie przekształci krajobraz rolniczy na krajobraz zurbanizowany.

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.)

Planowane przedsięwzięcie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. , poz. 1839 z póź. zm.).

Zgodnie z § 3 ust.1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni nie mniejszej niż 0,50 ha na obszarze objętym ochroną prawną należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 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 wydanie decyzji środowiskowej następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Dla przedmiotowej inwestycji przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko. Wnioskodawcy do wniosku o ustalenie warunków zabudowy załączyli decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 6.02.2023 r. Wymieniona decyzja wydana została łącznie dla zespołu 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid. 40/1, 38/2 i 38/4 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec. Są to dwa kompleksy zabudowy położone w odległości ok. 200 m. Na działkach nr ewid. 38/2 i 38/4 planowany jest kompleks zabudowy 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce nr ewid. 40/1 o powierzchni 0,95 ha planowany jest kompleks zabudowany 10 budynkami mieszkalnymi.

W związku z decyzją odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki oraz uchyleniu tej decyzji przez SKO w Ciechanowie Wnioskodawcy wystąpili o zmianę decyzji środowiskowej. Zgodnie z decyzją zmieniającą z dnia 31.01.2024 r. wydaną przez Wójta Gminy Joniec charakterystyczne parametry budynków wynoszą:

- „rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne całoroczne lub rekreacyjne;
- powierzchnia zajęta przez pojedynczy budynek: max 200 m²;
- ilość kondygnacji: 1 z możliwością realizacji poddasza użytkowego;
- rodzaj podpiwniczenia: brak lub częściowe.”

Decyzja zmieniająca decyzję środowiskową z dnia 6.02.2023 r. nie ustaliła żadnych parametrów i wskaźników dla planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W związku z powyższym uznaje się, że planowana zabudowa jest zgodna z decyzją środowiskową.

Z decyzją środowiskową nie jest zgodny natomiast sposób zaopatrzenia w wodę z projektowanych studni. W związku z tym należy ustalić zaopatrzenie wodę z projektowanych przyłączy do sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującą decyzją środowiskową.

W trakcie prac nad projektem decyzji o warunkach zabudowy wpłynęły protesty właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz mieszkańców wsi, którzy obawiają się dewastowania środowiska oraz pogorszenia warunków ich życia (*hałas, emisja spalin, zwiększenie ruchu komunikacyjnego, niewłaściwe zachowanie nowych mieszkańców, którym przeszkadza specyfika produkcji rolniczej*) spowodowane lokalizacją nowej zabudowy na 31 działkach budowlanych o małej powierzchni.

Problem pogorszenia się warunków życia mieszkańców w wyniku realizacji planowanej zabudowy był przedmiotem zarzutów w trakcie procedowania decyzji środowiskowej. Zarzuty zostały przekazane autorom „Raportu”, którzy wyjaśnili, że inwestycja realizowana będzie na gruntach Inwestora, do których posiada tytuł prawny, obszar inwestycji zamknie się w granicach działek nr ewid. 38/2, 38/4 i 40/1, w związku z czym nie zostaną naruszone dobra materialne innych osób. Głównym źródłem emisji zanieczyszczenia środowiska będzie emisja pochodząca ze sposobu ogrzewania budynków i zużycia energii elektrycznej. Do ogrzewania budynków mieszkalnych zastosowany będzie gaz LPG, który powoduje mniejsze zanieczyszczenie atmosfery.

Z decyzji środowiskowej wynika, że planowana inwestycja nie spowoduje naruszenia interesów osób trzecich w zakresie dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz nie spowoduje uciążliwości przez nadmierny hałas.

W trakcie prac nad projektem decyzji wpłynął protest podpisany przez 47 mieszkańców sołectwa Omięciny, obawiających się, że planowana inwestycja pogorszy warunki ich życia.

c) Ustawa z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. 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) Teren inwestycji 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) W dniu 11 września 2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ewid. 40/1 z uwagi na brak spełnienia wymogu art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli zgodności z przepisami odrębnymi. Parametry i wskaźniki planowanej inwestycji różniły się od parametrów

i wskaźników wynikających z decyzji środowiskowej wydanej dnia 10 stycznia 2023 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Od powyższej decyzji złożyli odwołanie złożyli Wnioskodawcy

W ich ocenie organ I instancji błędnie stwierdził brak spełnienia wymogu art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzją z dnia 4 grudnia 2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie uchyliło w całości decyzję Wójta Gminy Joniec odmawiającą ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej działki i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

2) Ustalono, że po wydaniu w dniu 31.01.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec decyzji zmieniającej planowana inwestycja jest zgodna z decyzją środowiskową.

3) Celem analizy urbanistycznej jest ustalenie, czy planowana inwestycja spełnia warunki „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” – 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 17 grudnia 2021 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy wyznaczono obszar analizy urbanistycznej o szerokości 578 m, analizą objęta została cała zabudowa. Na podstawie analizy urbanistycznej ustalono następujące parametry i wskaźniki:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oraz 4 m od projektowanej drogi wewnętrznej - zgodnie § 4.2 obowiązującego rozporządzenia;

szerokość elewacji frontowych: 6,50 m z tolerancją do 20 % jako średnia arytmetyczna występujących wartości zgodnie z § 6.1 obowiązującego rozporządzenia;

wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych: 3,00 – 3,50 m zgodnie z wnioskiem;

geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 30° - 45° ,

wysokość budynków 5,00 – 6,50 zgodnie z wnioskiem;

kalenice główne równoległe lub prostopadłe do frontu terenu inwestycji jednak wszystkie o takim samym kierunku;

wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: do 0,10 jako średnia arytmetyczna występujących wartości;

planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna 79 % powierzchni działki budowlanej – zgodnie z wnioskiem;

minimalna liczba miejsc do parkowania 1 – 2 miejsca/1 budynek mieszkalny zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

droga wewnętrzna o szerokości 6 m zagospodarowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Z analizy urbanistycznej wynika, że przedmiotowa inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest kontynuacją istniejącej funkcji, teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla planowanej inwestycji, teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, teren nie leży w obszarze lokalizacji strategicznych sieci przesyłowych, obszarze strefy kontrolowanej gazociągu i strefy bezpieczeństwa rurociągu.

5) Linia zabudowy wyznaczona jako przedłużenie istniejącej linii zabudowy na działce sąsiedniej nr ewid. 40/2 wynosi 54 m, jednak taka linia zabudowy uniemożliwi realizację planowanej inwestycji. Od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, która jest własnością Gminy Joniec, należy ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 4.

Od planowanych dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 4 m od linii rozgraniczającej zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak wszystkie budynki muszą być usytuowane w jednej linii 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 17 grudnia 2021 r.

6) Warunki zabudowy ustalone zostały zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) w związku z § 12 obowiązującego aktualnie rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

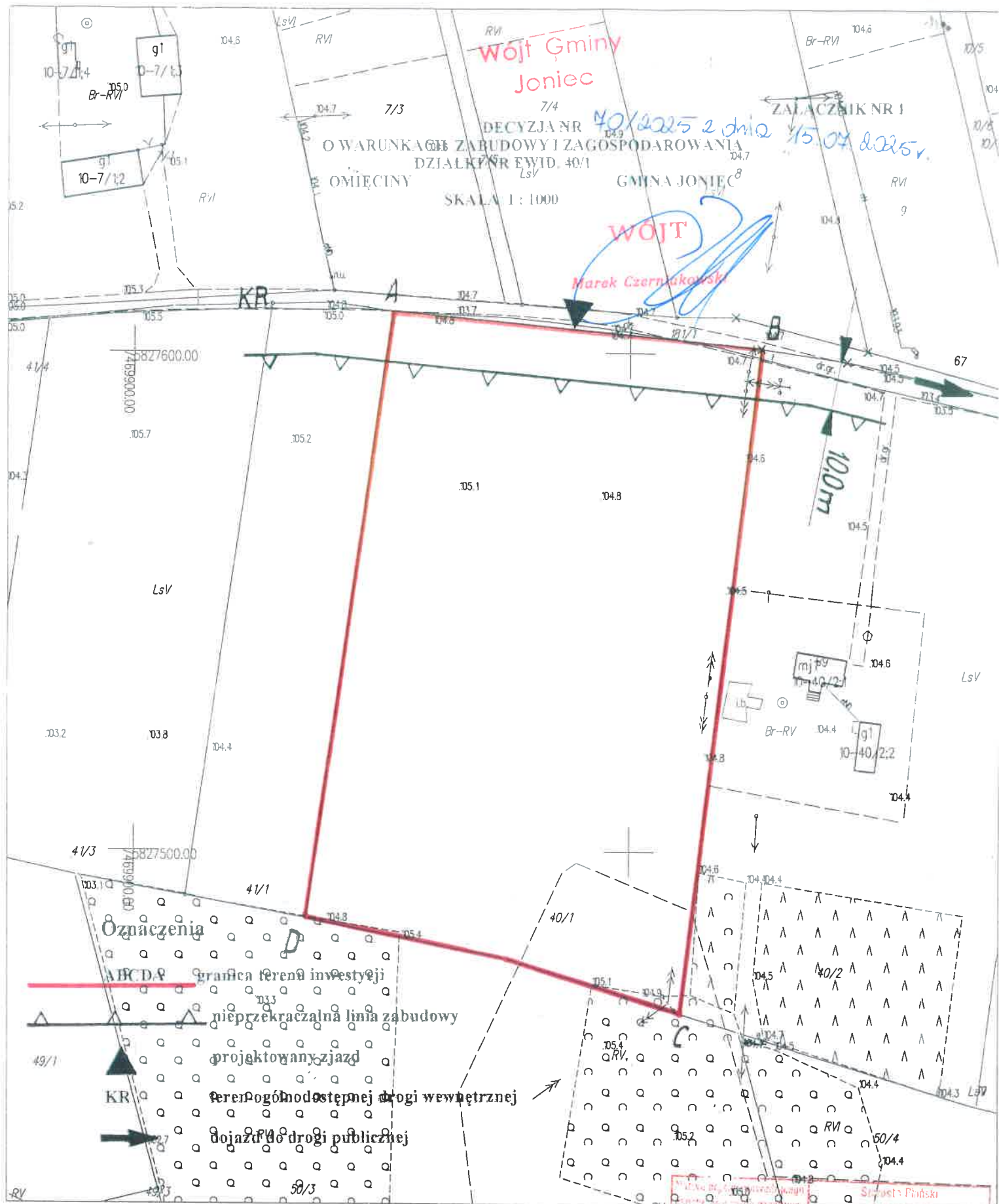
Z dniem 25 lipca 2024 r. weszło w życie nowe rozporządzenie w sprawie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z którym do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną stosuje się przepisy dotychczasowe.

7) W trakcie prac nad projektem decyzji wpłynął protest podpisany przez 47 mieszkańców sołectwa Omięciny, obawiających się, że planowana inwestycja pogorszy warunki ich życia.

8) W związku ze spełnieniem wymogów zawartych w art. 61. ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy opracować projekt decyzji o warunkach zabudowy 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 586-132-03-13 REG. 130447625
tel. 231 872 39 58

WOJT
Marek Grynjakowski



MAPA ZASADNICZA mapa nie może służyć dla celów projektowych

Miejscowość: Omięciny

Jednostka ewidencyjna identyfikator: 142006_2

Jednostka ewidencyjna nazwa: Joniec

Obręb ewidencyjny identyfikator: 142006_2.0010

Obręb ewidencyjny nazwa: Omięciny

Działka ewidencyjna nr: 40/1

GG.6642.549.2024

skala 1:1000

Ukł. współrzędnych 2000 pas 7

Ukł. wysokości 'PL-EVRF2007-NH'

Punkty załamania granic oznaczone symbolem X pochodzą z wektoryzacji mapy ewidencyjnej w skali 1:5000, których położenie nie spełnia wymagań dokładnościowych przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków

Sporządziła: Julia Radomska

Henryk Marciniak
USŁUGI PROJEKTOWO-INWESTYCYJNE
ul. W. Arctusa 52/45, 06-400 Ciechanów
NIP 585-132-03-13 REG. 130447625
tel. 23/ 872 39 56

Miejscowość: Omięciny	Signtura: P.1420.2015.1369
Identyfikator ewidencyjny: 142006_2.0010	mapa zasadnicza
Nazwa materiału zasłuzu	Z up. STAROSTY
Data wykonania kopii	15.04.2025
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Ilzabela Gęsińska

p.o. Kierownik Urzędu
Dokumentacja, Geodezja i Kartografia