

DECYZJA Nr 72 / 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. 38/2 i części działki nr ewid. 38/4 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanych dwudziestu jeden budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z przyłączami do sieci zewnętrznych, drogi wewnętrznej wraz z projektowanym zjazdem na ogólnodostępną drogę wewnętrzną oraz drogę powiatową nr 3052W Wrońska – Omięciny - Joniec w związku z decyzją z dnia 9 grudnia 2024 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie uchylającą w całości zaskarżoną decyzję Wójta Gminy Joniec z dnia 30 września 2024 r.

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 38/2 i części działki nr ewid. 38/4 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.

1. Rodzaj zabudowy: dwadzieścia jeden budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz droga wewnętrzna - 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, 8 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej 3052W 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 7,61m z tolerancją do 20 %.

3.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych 2,80 – 3,60 m.

3.6. Wysokość głównej kalenicy : 5,60 - 8,40 m.

3.7. Geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci 25° - 40°, 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 0,07.

3.10. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 71% powierzchni terenu inwestycji.

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 póź. zm.).

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 obowiązującą decyzją środowiskową.

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 póź. 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 oraz bezpośrednio z przylegających działek.

5.2. Włączenie do ruchu komunikacyjnego na drodze powiatowej nr 3052W Wrońska – Omięciny – Joniec odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną oraz bezpośrednio z przylegającej działki.

- 5.3. Nakazuje się organizację drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5.4. Miejsca parkingowe: 1 - 2 miejsca na terenie każdej działki budowlanej zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5.5. Zaopatrzenie w wodę: z projektowanych przyłączy do sieci wodociągowej.
- 5.6. Zaopatrzenie w gaz: z projektowanych naziemnych zbiorników.
- 5.7. Odprowadzanie ścieków bytowych: do projektowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do oczyszczalni specjalistycznymi środkami transportu.
- 5.8. Nakazuje się postępowanie z odpadami stałymi zgodnie z gminnym harmonogramem gospodarki odpadami.
- 5.9. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanych przyłączy do sieci elektroenergetycznej SN/mn.
- 5.10. Ogrzewanie: z indywidualnych źródeł ciepła.
- 5.11. Utylizacja pozostałych ścieków, zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

6.1. Strefa uciążliwości wynikająca z założonego profilu inwestycji nie może wykroczać 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 ABCDEFGHIJKLMA 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.6123.486.2025 z dnia 25.04.2025 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.
- 4) Powiatowy Zarząd Dróg w Płońsku, 09-100 Płońsk, ul. Płocka 101 – postanowienie Nr 71/2025 z dnia 06.05.2025r uzgadniające projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie: linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym, obsługi komunikacyjnej- projektowany zjazd na drogę powiatową nr 3052W Wrońska – Omięciny – Joniec (dz. nr ew. 179) poprzez drogę wewnętrzną. 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 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 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) 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 późn. zmianami);
 - l) Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w planowaniu przestrzennym, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Uzasadnienie

w dniu 15 marca

2024 r. wystąpili z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 38/2 i części działki nr ewid. 38/4 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanych 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.

W dniu 30 września 2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki z uwagi na brak zgodności z przepisami prawa. Parametry i wskaźniki planowanej inwestycji różniły się od parametrów i wskaźników wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 06.02.2023 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Od powyższej decyzji pismem z dnia 07.10.2024 r. odwołanie złożyli Wnioskodawcy

Decyzją z dnia 09.12.2024 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 03.01.2025 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 20.01.2025 r. wpłynęło pismo dotyczące uzupełnienia wniosku.

W dniu 05.02.2025 r. Wnioskodawcy za pośrednictwem Pełnomocnika przesłali kopię decyzji Wójta Gminy Joniec z dnia 31.01.2025 r. znak PBG.6220.6.2021 zmieniającą decyzję znak PBG.6620.6.2021 z dnia 06.02.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej dla działek nr ew. 38/2, 38/4 i 40/1 położonych w miejscowości Omięciny, gm. Joniec.

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 opatrzonej klauzulą ostateczności zgodną z wynikami analizy urbanistycznej. W dniu 06.03.2025 r. wpłynęło pismo dotyczące uzupełnienia wniosku.

W dniu 16.04.2025 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. 38/2 i części działki nr ewid. 38/4 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanych 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.

Pismem z dnia 16.04.2025 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 niezalatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 20.07.2025r. 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 Płocki uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.486.2025 z dnia 25.04.2025 r., Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku działający w imieniu Zarządu Powiatu Płockiego uzgodnił projekt decyzji postanowieniem Nr 71/2025 z dnia 06.05.2025 r. (data wpływu: 07.05.2025 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.

W dniach 28.04.2025 r. oraz 29.04.2025 r. wpłynęły pisma stron z prośbą o nieustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania, dla działek 38/2 i 38/4 w miejscowości Omięciny oraz o niedopuszczenie do budowy dwudziestu jeden budynków mieszkalnych.

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 06.02.2023 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 o powierzchni 23 294 m² planowany jest kompleks zabudowy 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz droga wewnętrzna, na działce nr ewid. 40/1 o powierzchni 9 500 m² planowany jest kompleks zabudowany 10 budynkami mieszkalnymi.

Po otrzymaniu decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki oraz 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 31.01.2024 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.”

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 stwierdza się, że planowany zespół 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z drogą wewnętrzną na działkach nr ewid. 38/2 i części działki nr ewid. 38/4 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 zgodnie z decyzją środowiskową ustalono zaopatrzenie wodę z projektowanych przyłączy do sieci wodociągowej.

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 176 m, czyli zakres przestrzenny obszaru analizy urbanistycznej wynosi 528 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” – art. 61 ust. 1 pkt 1.

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 r. 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).

Z dniem 25 lipca 2024 r. weszło w życie nowe rozporządzenie w sprawie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), 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, 8 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 3052W zgodnie z ustawą o drogach publicznych 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: 7,61 m z tolerancją do 20 % jako średnia arytmetyczna występujących wartości;

wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych: 2,80 – 3,60 m zgodnie z wnioskiem;

geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 25° - 40°;

wysokość głównych kalenic: 5,60 - 8,40 m;

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

wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: do 0,07 jako średnia arytmetyczna występujących wartości;

minimalna powierzchnia biologicznie czynna 71 % powierzchni terenu inwestycji zgodnie z wnioskiem;

liczba miejsc do parkowania: 1 – 2 miejsca na terenie każdej działki budowlanej.

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, natomiast od drogi powiatowej ustalono 8 m zgodnie z

ustawą o drogach publicznych. Od planowanych dróg wewnętrznych ustalona została nieprzekraczalna linia zabudowy 4 m od linii rozgraniczającej zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje usytuowanie wszystkich budynki w jednakowe 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 trakcie prac nad projektem decyzji wpłynął protest podpisany przez 47 mieszkańców sołectwa Omięciny, którzy obawiają się, że planowana inwestycja pogorszy warunki ich życia.

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 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. Rzekowska 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.)



WÓJT
Marek Czerniakowski

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 38/2 i 38/4 w obrębie
geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec sporządzona po uchyleniu przez Samorządowe
Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie decyzji odmawiającej ustalenia warunków
zabudowy wydanej przez Wójta Gminy Joniec**

Podstawa prawna:

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

1. Treść wniosku o ustalenie warunków zabudowy

Wniosek z dnia 15 marca 2024 r

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 38/2 i części działki nr ewid. 38/4 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanej budowy 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.

Na wezwanie organu Pełnomocnik Wnioskodawców w dniu 24.07.2024 r. uzupełniła wniosek o ustalenie warunków zabudowy i przedstawiła nowy załącznik graficzny.

Z uzupełnienia wniosku wynikają następujące informacje:

Powierzchnia terenu inwestycji: 23 294 m²;

Obecny sposób zagospodarowania terenu: teren rolniczy - grunty rolne.

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

Powierzchnia zabudowy: 1 260 – 1 470 m².

Powierzchnia biologicznie czynna: 16 500 – 17 000 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 23 294 m².

Charakterystyczne parametry budynków:

szerokość elewacji frontowych 6 – 9 m;

liczba kondygnacji nadziemnej 1 - 2;

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 2,80 – 3,60 m;

wysokość głównej kalenicy 5,60 – 8,40 m;

dachy dwuspadowe symetryczne, kalenice równoległe lub prostopadłe do frontu terenu inwestycji.

Droga wewnętrzna o szerokości 6 - 7 m i powierzchni do 2 569 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. zmienioną decyzją z dnia 31.01.2025 r.

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

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 21 - 42 miejsca 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: projektowane naziemne zbiorniki na gaz płynny;
- f) 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 czym 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.

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

W trakcie analizy urbanistycznej ustalono, że powierzchnie terenów inwestycji wniosku dotyczącego działki nr ewid. 40/1 oraz wniosku dot. działek nr ewid. 38/2 i 38/4 nie dają łącznie sumy 3,41 ha, która wynika decyzji środowiskowej, w tym:

- powierzchnia działek nr ewid. 38/2 i 38/4 - 24 594 m² - pomniejszona o 0,13 ha lasu wynosi 23 294 m², czyli powierzchnia terenu inwestycji we wniosku powinna wynosić 23 294 m², a nie 19 160 m². Z załącznika graficznego do wniosku wynika powierzchnia terenu inwestycji 20 460 m². W związku z powyższym w kwestionariuszu wniosku o ustalenie warunków zabudowy ulegnie zmianie projektowana powierzchnia terenu inwestycji, projektowana powierzchnia biologicznie czynna i projektowana powierzchnia do przekształcenia.

W dniu 24 lipca 2024 r. wpłynęła odpowiedź Pełnomocnika zawierająca poprawione parametry oraz poprawiony załącznik graficzny do wniosku o ustalenie warunków zabudowy.

W dniu 30.09.2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

Od powyższej decyzji odwołanie złożyli Wnioskodawcy reprezentowani przez pełnomocnika Panią Iłę Jarosiewicz. W ich ocenie organ błędnie stwierdził brak spełnienia przesłanki wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu przestrzennym, czyli zgodności z decyzją środowiskową. Decyzją z dnia 9.12.2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Teren inwestycji o powierzchni 23 294 m², w skład którego wchodzi działka nr ewid. 38/2 i część działki nr ewid. 38/4 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec, objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy zgodnie z ewidencją jest gruntem rolnym klasy IV, V i VI. Z analizy stanu faktycznego terenu wynika, że grunt jest użytkowany rolniczo.

Wnioskodawcy przedstawili projekt zagospodarowania terenu z proponowanym podziałem na 21 działek budowlanych o powierzchni ok. 980 – 1 200 m² oraz drogę

wewnętrzną o szerokości 5 m i powierzchni ok. 2 569 m². Planowana powierzchnia zabudowy jednego budynku wynosi 60 – 70 m².

Jednocześnie Wnioskodawcy złożyli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce nr ewid. 40/1, położonej w odległości ok. 200 m, przy tej samej drodze, która należy do Gminy Joniec.



Fotografia nr 1. Teren inwestycji, widok z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej

W dniu 30 września 2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowego terenu 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 9 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 Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych planowana zabudowa należy do klasy 1110 – budynki mieszkalne jednorodzinne.

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 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 środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 6.02.2023 r.

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 terenu inwestycji.

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 i nie mniej niż 50 m zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

„W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę”.

Na załączniku graficznym do wniosku Wnioskodawcy oznaczyli zjazd na ogólnodostępną drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 181/1. Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 176 m, czyli zakres przestrzenny analizy urbanistycznej wynosi 528 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar analizowany został wyznaczony.

Po wizji lokalnej w terenie i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną.

Teren inwestycji położony jest na terenach otwartych – rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Sąsiedztwo stanowi rozproszona zabudowa zagrodowa, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej, niezabudowane grunty rolne, lasy droga gminna, droga powiatowa 3052W i drogi wewnętrzne. Z wiedzy organu wynika, że zabudowa na działce nr ewid. 9 składająca się z budynku mieszkalnego jednorodzinnego 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 informacją z Urzędu Gminy Joniec i faktycznym użytkowaniem powierzchni ziemi. Część zabudowy, która oznaczona jest w ewidencji gruntów jako zabudowa zagrodowa nie pełni już funkcji rolniczej, co wynika z informacji z Urzędu Gminy Joniec.

RZM - tereny zabudowy zagrodowej;

MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

M1 – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej

R – grunty rolne;

L - lasy.

Do analizy urbanistycznej przyjęto wszystkie budynki.

Uznaje się, że teren 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.

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 4 m, 12 m, 4 m, 12 m, 4 m, 15 m, 4 m, 3 m, 8 m, 13 m, 8 m, 10 m, 7 m, 8 m, 9 m, 12 m, 5 m, 34 m, 7 m, 7 m, 6 m, 10 m, 10 m, 5 m, 10 m, 10 m, 5 m, 5 m, 9 m, 10 m, 6 m, 15 m, 12 m, 5 m, 5 m, 5 m, 10 m, 8 m, 13 m, 7 m, 7 m, 5 m, 8 m, 4 m, 3 m, 5 m, 10 m, 4 m, 5 m, 5 m, 10 m, 6 m, 13 m, 7 m, 4 m, 10 m, 5 m, 5 m, 10 m, 5 m, 5 m, 7 m, 5 m, 5 m, 4 m, 10 m, 3 m, 3 m, 5 m, 5 m, 3 m, 5 m, 25 m, 12 m, 3 m, 3 m, 8 m, 4 m, 7 m, 5 m, 3 m, 4 m, 8 m, 10 m, 4 m, 11 m, 3 m, 5 m, 13 m, 8 m, 4 m, 11 m, 5 m, 5 m, 7 m, 10 m, 3 m, 12 m, 20 m, 7 m, 3 m, 4 m, 10, 3 m, 4 m, 3 m, 7 m,

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 7,61 m.

Planowana szerokość elewacji frontowej wynosi 6,00 – 9,00 m.

Dla planowanej zabudowy przyjmuje się szerokość 7,61 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 obowiązująca linia 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).

Istniejąca zabudowa jest rozproszona i usytuowana w dużej odległości od dróg.

Linia zabudowy od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej wynosi 182 m, 37 m, 64 m, 40 m, 37 m, 10 m, 54 m.

Linia zabudowy od drogi powiatowej nr 3052W wynosi 67 m, 80 m, 77 m, 21 m, 16 m, 75 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 drogi powiatowej nr 3049W należy ustalić linię zabudowy w odległości 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych, który wyznacza minimalne odległości sytuowania obiektów przy drogach publicznych.

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 mieszkalnych wynosi 3 m, 3,20 m, 3,50 m, 4 m.

Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych budynków inwentarskich i gospodarczych wynosi ok. 2,20 m, 2,50 m, 2,80 m, 3 m, 3,50 m, 4 m, 5 m, 6 m.

Planowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 2,80 – 3,60 m mieści się w przedziale występujących wysokości.

Należy ustalić wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej zgodnie z wnioskiem.

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° .

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

Kalenice są równoległe i prostopadłe do frontów działek.

W budynkach rekreacji indywidualnej, budynkach inwentarskich i gospodarczych występują dachy dwuspadowe i jednospadowe.

Planowane są dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 25° - 40° , kalenice o wysokości 5,60 – 8,40 m, równoległe lub prostopadłe do frontów planowanych działek.

Należy ustalić wysokość głównej kalenicy w przedziale 5,60 – 8,40 m zgodnie z wnioskiem; kąt nachylenia połaci 25° – 40° zgodnie z wnioskiem

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu

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”.

Średni wskaźnik obliczony na podstawie 54 zabudowanych działek wynosi 0,07.

Planowany wskaźnik zabudowy wynosi 0,05 – 0,06.

Należy ustalić wskaźnik do 0,07.

Powierzchnia biologicznie czynna

Planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 71 % powierzchni terenu inwestycji.

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.

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp i pośredni dostęp do dróg publicznych 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 jest niezgodne z decyzją środowiskową – z projektowanych przyłączy do sieci wodociągowej;
- 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: projektowane naziemne zbiorniki na gaz płynny;

- f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie;
- g) miejsca parkingowe: 1 - 2 miejsca parkingowe na terenie inwestycji dla każdego obiektu.

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 orne klasy IV, 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 niespełniony

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 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 z dnia 31.01.2025 r. decyzję środowiskową z dnia 06.02.2023 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 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.

Należy jednak podkreślić, że wieś Omięciny nie posiada dostępu do sieci wodociągowej, a jej mieszkańcy korzystają z indywidualnych studni. Budowa dodatkowych 21 studni może spowodować obniżenie poziomu wód podziemnych, co przyczyni się do pogorszenia warunków zaopatrzenia w wodę.

c) Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 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 30 września 2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla działki nr ewid. 38/2 i części działki nr ewid. 38/4 w obrębie Omięciny 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 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 9 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 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 trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji, czyli $176 \text{ m} \times 3 = 528 \text{ m}$. 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, 8 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej 3052W oraz 4 m od projektowanej drogi wewnętrznej;

szerokość elewacji frontowych: 7,61 m z tolerancją do 20 % na podstawie średniej arytmetycznej występujących wartości zgodnie z § 6.1 obowiązującego rozporządzenia;

wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych: 2,80 – 3,60 m zgodnie z wnioskiem;

geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 25° - 40° ;

wysokość budynków 5,60 – 8,40 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 0,07 jako średnia arytmetyczna występujących wartości;

planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna 71% powierzchni terenu inwestycji – 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 i powierzchni $2\,569 \text{ m}^2$ 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 bezpośredni i pośredni dostęp do dróg publicznych, 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, ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 4.

Od linii rozgraniczającej drogi powiatowej 3052W ustalono nieprzekraczalną linię nowej zabudowy 8 m na podstawie art. 43 ustawy o drogach publicznych

Od planowanej drogi wewnętrznej 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).

Z dniem 25 lipca 2024 r. weszło w życie nowe rozporządzenie w sprawie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116). Zgodnie z § 12 wymienionego rozporządzenia 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, którzy obawiają się, że planowana inwestycja pogorszy warunki ich życia.

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.

8) W związku ze spełnieniem wymogów zawartych w art. 61, ust. 1 pkt 1 - 6 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 Marciński
USŁUGI PROJEKTOWO-INWESTYCYJNE
ul. Wł. Andersa 52/45, 06-400 Ciechanów
NIP 566-132-03-13 REG. 130447625
tel. 237 872 39 66



WÓJT
Marek Czerniakowski



DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fotografia nr 1 rozproszona zabudowa zagrodowa



Fotografia nr 2 Zabudowa zagrodowa



Fotografia nr 3 zabudowa rekreacji indywidualnej



Fotografia nr 4 zabudowa rekreacji indywidualnej



Fotografia nr 5 zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna użytkowana sezonowo



Fotografia nr 6 Zabudowa zagrodowa



MAPA ZASADNICZA mapa nie może służyć dla celów projektowych

Miejscowość: Omięciny
Jednostka ewidencyjna: 142006_2
Jednostka ewidencyjna nazwa: Joniec
Obręb ewidencyjny: 142006_2.0010
Obręb ewidencyjny nazwa: Omięciny
Działka ewidencyjna nr: 38/2, 38/4
GG: 6642, 550, 2024
skala 1:1000
Ukl. współrzędnych 2000 pas 7
Ukl. 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

Henryk Marciniak
USŁUGI PROJEKTOWO-INWESTYCYJNE
ul. W. Andersa 52/45, 06-400 Ciechanów
NIP: 566-132-03-13 REG. 130447825
14/23/012 39 56

Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg	Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg
Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg	Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg
Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg	Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg
Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg	Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg
Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg	Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg
Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg	Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg
Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg	Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg
Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg	Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg
Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg	Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg
Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg	Wzrost: 180 cm	Waga: 75 kg	Temperatura: 36,6 °C	Ciężar ciała: 75 kg

p.o. Kierownik: Ośrodek
Dokumentacja: Główna i Kierownicza

Sporządziła: Julia Radomska