

**DECYZJA Nr 100 / 2025  
o warunkach zabudowy i zagospodarowania**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1 i art.6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z póź. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), po rozpoznaniu wniosku z dnia 30 stycznia 2025 r.

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 46/1 w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przyłączami do sieci zewnętrznych

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 46/1  
w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.**

- 1. Rodzaj zabudowy:** budynek mieszkalny jednorodzinny z przyłączami do sieci zewnętrznych - zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych zaliczona do klasy 1110 - budynki mieszkalne jednorodzinne.
- 2. Funkcja zabudowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MNW.
- 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: 4,00 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej.
  - 3.3. Szerokość elewacji frontowej: 9,80 m z tolerancją do 20 %;
  - 3.4. Wysokość: 7,00 – 9,50 m.
  - 3.5. Geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci  $25^{\circ} - 45^{\circ}$ .
  - 3.6. Kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu terenu inwestycji: równoległy.
  - 3.7. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,09 z tolerancją do 20 %.
  - 3.8. Udział powierzchni zabudowy: do 0,09.
  - 3.9. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50 % powierzchni terenu inwestycji.
  - 3.10. Forma i układ bryły budynku będzie nawiązywał do lokalnych tradycji budowlanych i cech zabudowy lokalnej oraz harmonizował z zabudową już istniejącą
  - 3.11. Nakazuje się stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości nie przekraczającej 1,70 m, bez podmurówek, z zastosowaniem fundamentów punktowych, lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, ewentualnie z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy minimum 12 cm w rozstawie co 1,50 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowanie prześwitu minimum 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.
- 4. Ustalenia wynikające z warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
  - 4.1. 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. Nakazuje się realizację inwestycji zgodnie z decyzją środowiskową wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 22 listopada 2024 r. znak PBG.6220.6.2024.

4.3. Teren objęty niniejszą decyzją położony jest w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 19.11.2014 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 1478).

Nakazuje się przestrzeganie zakazów wynikających z obowiązującej uchwały.

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.

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

5.1. Włączenie do ruchu komunikacyjnego na drodze gminnej: poprzez projektowaną drogę wewnętrzną wydzieloną z działki nr ewid. 46/1 zgodnie z decyzją Nr 15/2025 o warunkach zabudowy i zagospodarowania wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 1 marca 2025 r.

5.2. Minimalna liczba miejsc parkingowych: 1 - 2 miejsca na terenie inwestycji, zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.3. Zaopatrzenie w wodę: z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej.

5.4. Odprowadzanie ścieków: do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego i wywóz do oczyszczalni.

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

5.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej SN/nn.

5.7. Ogrzewanie: z indywidualnego źródła ciepła, odnawialne źródła energii – pompa ciepła, kominek.

5.8. Dostęp do gazu: z projektowanego naziemnego zbiornika na gaz płynny.

5.9. Odprowadzanie i oczyszczanie pozostałych ścieków i zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy.

## **6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

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

- a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,
- b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

d) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

e) 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.6123.536.2025 z dnia 08.05.2025 r. uzgadniające pozytywnie, zgodnie z art. 11 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie będzie zachodziła konieczność wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
- 2) Zarząd Zlewni w Ciechanowie ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów - uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 3) Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7, 09-100 Płońsk - uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

**10. Projekt niniejszej decyzji przygotowano uwzględniając:**

- 1) Wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z póź. zm.) dotyczące trybu określania sposobów zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Wymagania rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116);
- 3) wymagania rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
- 4) Wymagania przepisów odrębnych, w tym;
  - a) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024, poz. 320 z póź. zm.);
  - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2024, poz. 725 z póź. zm.);
  - c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz.1225 ze zmianami);
  - d) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z póź. zmianami);
  - e) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 z póź. zmianami);
  - f) Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U z 2024 r. poz. 1087 z póź. zm.);
  - g) Ustawy z dnia 271 sierpnia 1991 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z póź. zm.);
  - h) Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z póź. zm.);
  - i) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm.);
  - j) Uchwały Nr 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 1478);
  - k) Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024, poz. 1112 z póź. zmianami);
  - l) Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w planowaniu przestrzennym, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

## Uzasadnienie

### Wnioskodawczyni

w dniu 30 stycznia 2025 r. wystąpiła z wnioskiem. o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 46/1 w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przyłączami do sieci zewnętrznych.

W dniu 02.04.2025 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 części działki nr ewid. 46/1 w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przyłączami do sieci zewnętrznych.

Pismem z dnia 28.04.2025 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 25.07.2025r. 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 Płoński uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.536.2025 z dnia 08.05.2025 r.

Pismem z dnia 26.06.2025 r. na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r - Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zebrany w toczącym się postępowaniu, wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów, materiałów, zgłoszenia żądań.

Zawiadomieniem z dnia 24.07.2025 r na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezalatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 28.08.2025r.

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

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

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

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/192/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 17 stycznia 2018 r. nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem. Dla obszaru, na którym położona jest wymieniona działka, Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa inwestycja jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko ujętych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września

2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm.). Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 22 listopada 2024 r.

Teren objęty niniejszą decyzją położony jest w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 19.11.2014 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 1478). Planowana inwestycja nie narusza zakazów obowiązujących na obszarze prawnie chronionym.

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji, nie mniej niż 50 m. Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 28 m, czyli zakres obszaru wynosi 84 m we wszystkich kierunkach geograficznych. Teren inwestycji położony jest na terenach otwartych – rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a istniejąca zabudowa posiada rozproszony charakter. Funkcje zabudowy wyznaczone zostały podstawie ewidencji gruntów oraz faktycznego użytkowania powierzchni ziemi. Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznaczone zostały zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Po wizji lokalnej i zebraniu materiałów sporządzono analizę urbanistyczną, na podstawie której ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania. Przyjęte parametry i wskaźniki zostały ustalone na podstawie obliczeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalone warunki zabudowy i zagospodarowania w pełni spełniają żądania Wnioskodawczyni.

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. Rzeczowska nr 6 za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
- 4) W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

**Załączniki:**

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

**Otrzymuję:**

- 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.)

