

Joniec, dnia 23.12.2025 r.

PBG.6730.128.2025

ZAWIADOMIENIE WÓJTA GMINY JONIEC

o wydaniu decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy

Na podstawie art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadamia się, iż w dniu 10.12.2025 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję Nr 197/2025 o warunkach zabudowy i zagospodarowania dla działki 40/2 w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec dla planowanych 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych.

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

W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub niezyskania danych pozwalających na ustalenie adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w sposób określony w art. 53 ust. 1b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiadomienia dokonuje się w sposób, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Stosownie do art. 49 kpa zawiadomienie stron postępowania uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego zawiadomienia, tj. od 23.12.2025 r.

Z up. Wójta

Marek Chudziński
ZASTĘPCA WÓJTY

Wywieszono na tablicy ogłoszeń
w Urzędzie Gminy w Jońcu
w dn. 23.12.2025 r



Zdjęto z tablicy ogłoszeń
w dn.

DECYZJA Nr 197/2025
o warunkach zabudowy i zagospodarowania

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), 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 późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), po rozpoznaniu wniosku z dnia 14 marca 2025 r.

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/2 w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec dla planowanych dwudziestu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/2
w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.**

1. Rodzaj zabudowy: dwadzieścia dwa budynki mieszkalne jednorodzinne z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz droga wewnętrzna - 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 ładu 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 nowej zabudowy: 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 3047W, 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej. Wszystkie budynki muszą być usytuowane w jednej linii zabudowy od drogi powiatowej nr 3047W oraz projektowanej drogi wewnętrznej.

3.3. Szerokość elewacji frontowych: 8,00 m z tolerancją do 20 %;

3.4. Wysokość: do 7,50 m.

3.5. Geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45°.

3.6. Kierunek kalenic głównych: równoległy do frontu planowanych działek budowlanych.

3.7. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,10 z tolerancją do 20 %.

3.8. Udział powierzchni zabudowy: do 0,08.

3.9. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50 % powierzchni planowanej działki budowlanej.

3.10. Forma i układ bryły budynków 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.). Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną dnia 8.01.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec.

4.2. Teren objęty niniejszą decyzją położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 25.06.2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 6620).

Nakazuje się przestrzeganie zakazów obowiązujących na obszarze prawnie chronionym.

4.3. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może wywoływać negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności w postaci emisji hałasu, pól elektromagnetycznych oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza w rozumieniu przepisów odrębnych.

4.4. W trakcie projektowania i wykonywania przedmiotowej inwestycji nakazuje się przestrzeganie zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z póź. zm.).

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

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

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

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

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

4.10. 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. Dostęp do drogi publicznej: pośredni zjazd na drogę gminną poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną z działki nr ewid. 40/2.

5.2. Nakazuje się zagospodarowanie projektowanej drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 5 m zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.3. Minimalna liczba miejsc parkingowych: 1 - 2 miejsca na każdy budynek mieszkalny na terenie własnej działki budowlanej, zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.4. Zaopatrzenie w wodę: z projektowanych przyłączy wodociągowych.

5.5. Odprowadzanie ścieków: do projektowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do oczyszczalni.

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

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

5.8. Ogrzewanie: z indywidualnych źródeł ciepła – pompy ciepła, ogrzewanie gazem płynnym; dopuszcza się kominki ogrzewane drewnem.

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

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

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

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

- a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,
- b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- c) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

7. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.

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 ABCDEFA 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 – 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.
- 2) Powiatowy Zarząd Dróg w Płońsku, 09-100 Płońsk, ul. Płocka 101 – postanowienie Nr 205/2025 z dnia 04.09.2025r uzgadniające projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie: linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, obsługi komunikacyjnej - projektowany zjazd z drogi powiatowej nr 3047W Wrona Stara – Joniec - Nowe Miasto (dz. nr ew. 101). Lokalizacja i budowa zjazdu po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 3) 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.
- 4) Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7, 09-100 Płońsk - uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

10. Projekt niniejszej decyzji przygotowano uwzględniając:

- 1) Wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z póź. zm.) dotyczące trybu określania sposobów zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Wymagania rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 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 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 6620);
- k) Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024, poz. 1112 z póź. zmianami);
- l) Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w planowaniu przestrzennym, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Uzasadnienie

Wnioskodawca

, w dniu 14 marca 2025 r. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/2 w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec dla planowanych dwudziestu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej z projektowanym zjazdem na drogę gminną.

Pismem z dnia 24.06.2025 r. na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania. Jednocześnie stosownie do przepisu art. 36 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony, o niezakończonym terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 10.12.2025 r.

W dniu 20.08.2025 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. 40/2 w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec dla planowanych dwudziestu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.

Na podstawie art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem z dnia 01.09.2025 r. wystąpiono do właściwych organów o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy. Zarząd Zlewni w Ciechanowie, Starosta Płoński 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. Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku działający w imieniu Zarządu Powiatu Płońskiego uzgodnił projekt decyzji postanowieniem Nr 205/2025 z dnia 04.09.2025 r.

Pismem z dnia 19.09.2025 r. na podstawie art. 10 § 1 i art. 79a, w związku z art. 81 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. 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.

Na podstawie aktu zgonu ustalono, że jedna ze stron postępowania zmarła przed dniem wszczęcia niniejszego postępowania. W związku z powyższym zawiadomienie stron postępowania dokonano również w formie publicznego obwieszczenia na podstawie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 53. ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 późn. zm.). Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną przez Wójta Gminy Joniec w dniu 8.01.2025 r.

Teren objęty niniejszą decyzją położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 25.06.2024 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 91 m, czyli zakres obszaru wynosi 273 m we wszystkich kierunkach geograficznych. Teren inwestycji położony jest na terenach otwartych – rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Funkcje zabudowy wyznaczone zostały podstawie informacji z Urzędu Gminy w Jońcu zgodnie z faktycznym użytkowaniem 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. Ustalone parametry i wskaźniki znajdują się w dolnym przedziale żądanych wartości i zostały ustalone zostały na podstawie obliczeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 2025 r. poz. 1154)



Z up. Wójta

Marek Chłudziński
ZASTĘPCA WÓJTA

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/2
w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116);
- 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 14 marca 2025 r.

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/2 w obrębie geodezyjnym Józefowo gmina Joniec dla planowanych dwudziestu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.

Powierzchnia terenu inwestycji: 28 900 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty RV, RVI.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Powierzchnia zabudowy projektowana 2 200 – 4 000 m².

Powierzchnia biologicznie czynna istniejąca 28 900 m².

Powierzchnia biologicznie czynna projektowana 21 100 – 27 500 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu 28 900 m².

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydana 8.01.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Obsługa komunikacyjna: pośredni zjazd poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 40/2.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 22 - 44 miejsc na parkingu.

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącze wodociągowe;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własny teren inwestycji;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci;
- e) dostęp do gazu: projektowane naziemne zbiorniki na gaz płynny;
- f) źródło ciepła: projektowane indywidualne źródła ciepła i projektowane instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych – pompy ciepła;
- g) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

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

Charakterystyczne parametry budynków:

- szerokość elewacji frontowej: 9 – 16 m;
 - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 100 – 300 m²;
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 - 2;
 - wysokość budynku 6,00 – 10,00 m;
 - kąt nachylenia dachu: 20° – 45°;
 - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub czterospadowy symetryczny
 - projektowany kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu działki: równoległy.
- Droga wewnętrzna o szerokości 5 – 6 m, długości 300 – 600 m i powierzchni 1 500 – 3 000 m².
 Odległość budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami od granicy działki budowlanej: 4 m i więcej.
 Odległość budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi od granicy działki budowlanej: 3 m i więcej.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Działka nr ewid. 40/2 w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy o powierzchni 2,89 ha zgodnie z ewidencją jest gruntem rolnym klasy IV, V i VI. Zgodnie ze stanem faktycznym teren inwestycji jest użytkowany rolniczo.

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

Teren objęty wnioskiem położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 25.06.2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 6620).

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

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

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.). Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną 8.01.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Wnioskodawca jest właścicielem działki.

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

a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,

- b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- c) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

3. Analiza urbanistyczna obszaru

1) art. 61, ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” - **warunek spełniony.**

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy 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 działki wynosi 91 m, czyli obszar analizy wynosi 273 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar został wyznaczony. Po dokonaniu wizji lokalnej i zebraniu materiałów sporządzono analizę urbanistyczną.

Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116); .

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

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

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

Na mapie zasadniczej analizy urbanistycznej naniesiono funkcje zabudowy na podstawie informacji z Urzędu Gminy w Jońcu zgodnie z faktycznym użytkowaniem powierzchni ziemi. Parametry i wskaźniki dla planowanej zabudowy należy ustalić na podstawie wszystkich zabudowanych działek w obszarze analizy urbanistycznej.

Linia zabudowy

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

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

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

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

Linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi gminnej wynosi 10 m.

Ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej jako kontynuację istniejącej linii zabudowy.

Ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wszystkie budynki muszą być usytuowane w jednej linii zabudowy od projektowanej drogi wewnętrznej.

Przy drodze powiatowej nr 3052W nie występuje żadna zabudowa.

Ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej 3047W Stara Wrona – Nowe Miasto zgodnie z przepisami odrębnymi.

Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy

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

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

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

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,19.

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,02.

Średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,10.

Ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,10 z tolerancją do 20 %.

Udział powierzchni zabudowy

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

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

Udział powierzchni zabudowy wynosi 0,19, 0,10, 0,14, 0,17, 0,10, 0,19, 0,05, 0,03, 0,03, 0,03, 0,03, 0,02, 0,03, 0,03, 0,03.

Średni wskaźnik zabudowy wynosi 0,08.

Planowany wskaźnik zabudowy wynosi 0,08 – 0,15.

Zgodnie z decyzją środowiskową maksymalny udział powierzchni zabudowy może wynosić 0,12.

Ustala się udział powierzchni zabudowy do 0,08 na podstawie wskaźnika średniego, czyli w dolnym przedziale wskaźnika planowanego.

Szerokość elewacji frontowej

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

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

Szerokość elewacji frontowych wynosi 7 m, 13 m, 5 m, 10 m, 6 m, 4 m, 13 m, 10 m, 4 m, 5 m, 20 m, 12 m, 7 m, 14 m, 10 m, 5 m, 5 m, 8 m, 7 m, 17 m, 14 m, 10 m, 5 m, 5 m, 8 m, 7 m, 17 m, 13 m, 4 m, 5 m, 5 m, 5 m, 5 m, 6 m, 4 m, 5 m, 5 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 8 m.

Ustala się szerokość elewacji frontowych 8 m z tolerancją do 20 %.

Szerokość elewacji frontowej ustalona jako średnia arytmetyczna istniejących szerokości jest wartością obowiązującą i nie wymaga uzasadnienia.

Wysokość zabudowy

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

2. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.

3. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

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

Planowana wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi 6 – 10 m.

Ustala się wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 7,50 m.

Geometria dachu

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

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

Występują dachy dwuspadowy symetryczne o kącie nachylenia połaci ok. 30° - 45°.

Kierunek kalenicy jest równoległy i prostopadły do frontów działek.

Planowany jest dach dwuspadowy symetryczny lub czterospadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci 20° - 45° .

Nie występują dachy czterospadowe.

Ustala się dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci do 45° .

Kierunek kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy do frontów planowanych działek budowlanych.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

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

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

Średni wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%.

Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50 % powierzchni planowanej działki budowlanej.

Minimalna liczba miejsc do parkowania

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

Minimalna liczba miejsc do parkowania wynosi 1 - 2 miejsca/na 1 budynek mieszkalny na terenie własnej działki.

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

Teren posiada pośredni dostęp do drogi gminnej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną wydzieloną z działki nr ewid. 40/2.

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) projektowana przyłączy wodociągowe;
- b) projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe;
- c) odprowadzanie wód opadowych na własny teren inwestycji,
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłączy do sieci elektroenergetycznej SN/nn;
- e) dostęp do gazu: projektowany naziemny zbiornik na gaz płynny;
- f) źródło ciepła: projektowane ogrzewanie z indywidualnego źródła ciepła lub projektowana instalacja pozyskująca energię ciepłą ze źródeł odnawialnych – pompa ciepła;
- g) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

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

Zgodnie z decyzją środowiskową ogrzewanie odbywać się będzie z zastosowaniem gazu, pompy ciepła, dopuszcza się kominki opalane drewnem.

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

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

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

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

Teren objęty wnioskiem położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 25.06.2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 6620).

Planowana inwestycja nie narusza nakazów i zakazów wymienionego rozporządzenia.

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.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 28 900 m². Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną 8.01.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec.

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

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

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

Działka nie leży na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

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

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

6) art. 61, ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu ust. 1 pkt 6”.

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

4. Wyniki z analizy urbanistycznej obszaru

1) Na podstawie analizy urbanistycznej ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/2 w obrębie geodezyjnym, gmina Józefowo dla planowanego przedsięwzięcia.

Z analizy urbanistycznej wynika, że planowana inwestycja spełnia łącznie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznacza się 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, tym:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 3047W, 10 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej oraz 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej - wszystkie budynki muszą być usytuowane w jednej linii zabudowy od drogi powiatowej i projektowanej drogi wewnętrznej;

szerokość elewacji frontowych: 8,00 m z tolerancją do 20 %;

wysokość: do 7,50 m;

geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci do 45°;

kierunek kalenic równoległy do frontu planowanej działki budowlanej;

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,10 z tolerancją do 20 %;

udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 0,08;

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 % powierzchni planowanej działki budowlanej;

minimalny udział miejsc do parkowania: 1 - 2 miejsca na każdy budynek mieszkalny terenie własnej działki budowlanej, zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

Droga wewnętrzna o minimalnej szerokości 5 m zagospodarowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Ustalone parametry i wskaźniki znajdują się w dolnym przedziale żądanych wartości. Przyjęte parametry i wskaźniki zostały ustalone zostały na podstawie obliczeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) W związku ze spełnieniem warunków art. 61, pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy opracować projekt decyzji o warunkach zabudowy działki nr ewid. 40/2 w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec dla planowanej inwestycji i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

Z up. Wójta


Marcin Chudziński
ZASTĘPCA WÓJTY

Henryk Marciniak
USŁUGI PROJEKTOWO-INWESTYCYJNE
ul. Wł. Andersa 52/45, 06-400 Ciechanów
NIP 566-132-03-13 REG. 130447625
tel. 23/ 872 39 56



