

DECYZJA Nr 43/2026
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 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 14 marca 2025 r.

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 42 w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec dla planowanych dwudziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 42
w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.

- 1. Rodzaj zabudowy:** dwadzieścia osiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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 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 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 późn. 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 późn. 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. 42.

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 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 – 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 204/2025 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. 42 w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec dla planowanych dwudziestu ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.

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 niezafatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 09.12.2025 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. 42 w obrębie geodezyjnym Józefowo, gmina Joniec dla planowanych dwudziestu ośmiu 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 204/2025 z dnia 04.09.2025 r.

Pismem z dnia 30.10.2025 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.

Zawiadomieniem z dnia 07.12.2025 r na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezafatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 16.01.2026 r.

Zawiadomieniem z dnia 15.01.2026 r na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezafatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 02.02.2026 r.

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 85 m, czyli zakres obszaru wynosi 255 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 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. Ustalone parametry i wskaźniki znajdują się w dolnym przedziale żądanych wartości. 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 częścią I pkt. 8 kol. 4 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2025 r. poz. 1154)



WÓJT
Marek Czerniakowski