

**DECYZJA Nr 149/2026
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 3 września 2025 r.

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec dla zespołu 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogi wewnętrznej wraz projektowanym zjazdem na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.

1. Rodzaj zabudowy: budowa zespołu 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogi wewnętrznej wraz z projektowanym zjazdem na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona - zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych budynki mieszkalne.

2. Funkcja zabudowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MNW.

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

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

3.2. Nieprzekraczalna linia nowej zabudowy: 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 3083W, 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej, 15 m od osi gazociągu DN 500 oraz 7 m od osi linii elektroenergetycznej SN 15 kV.

3.3. Nakazuje się usytuowanie obiektów w jednolitej linii zabudowy od drogi powiatowej i projektowanej drogi wewnętrznej.

3.3. Szerokość elewacji frontowej poszczególnych budynków: do 15 m.

3.4. Wysokość budynków: do 9,00 m.

3.5. Geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci do 45°. Nakazuje się jednakową geometrię dachów dla wszystkich obiektów.

3.6. Kierunek kalenic głównych w stosunku do frontu planowanych działek budowlanych: równoległy lub prostopadły, jednakowy dla wszystkich budynków.

3.7. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: do 0,27.

3.8. Udział powierzchni zabudowy: do 0,21.

3.9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 % 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.

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

4.1. Planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie 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.). Wnioskodawczyni załączyła decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną dnia 13.03.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec. Realizacja planowanej inwestycji musi być zgodna z decyzją środowiskową.

4.2. 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.

4.3. 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.).

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

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

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

4.7. W strefie kontrolowanej od osi gazociągów obowiązują następujące zakazy:

zakaz zabudowy, zakaz urządzania stałych składów i magazynów, zakaz wykonywania robót ziemnych bez zgody operatora sieci, zakaz podejmowania działań, które mogą spowodować uszkodzenie gazociągów (sadzenie drzew, utwardzenia terenu).

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

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

4.10. 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. Dostęp do drogi publicznej: pośredni poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na drogę powiatową nr 3083W, stąd do drogi wojewódzkiej nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk.

5.2. Dostęp do drogi powiatowej odbywał się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną wydzieloną z działki nr ewid. 73.

5.3. Nakazuje się zagospodarowanie drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.4. Miejsca parkingowe: 1 -2 miejsca na parkingu dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.5. Dostęp do wody: z projektowanych przyłączy do gminnej sieci wodociągowej.

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

5.7. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych na własny nieutwardzony teren.

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

5.9. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej lub istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych określonych przez gestora sieci.

5.10. Nakazuje się zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu.

5.11. Wzdłuż przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV i planowanych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, obowiązują pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi (dla linii napowietrznych SN – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii; dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii; dla linii kablowych SN i nn. – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

5.12. W pasach technologicznych obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

W przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych należy dokonywać uzgodnień branżowych z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

5.13. Nakazuje się zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

5.14. Dopuszcza się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej pod warunkiem zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz na podstawie przepisów odrębnych na warunkach określonych przez gestora sieci elektroenergetycznej.

5.15. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych oraz ich rozbudowę, przebudowę i remont, w projektowanych drogach wewnętrznych.

5.16. Usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania terenu z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu infrastruktura elektroenergetyczna koliduje.

5.17. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

5.18. Źródło ciepła: indywidualne źródła ciepła oraz instalacje pozyskujące energię cieplną ze źródeł odnawialnych – pompy ciepła.

5.19. Dostęp do gazu: projektowane nadziemne lub podziemne zbiorniki na gaz płynny.

5.20. 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 przedmiotowej inwestycji.

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 ABCDEFGHIJKLMNOPA 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.6123.2220.2025 z dnia 01.12.2025 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) Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie, ul. Kolejowa 5/7, 01-217 Warszawa- 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.
- 5) Powiatowy Zarząd Dróg w Płońsku, 09-100 Płońsk, ul. Płocka 101 – postanowienie Nr 315/2025 z dnia 02.12.2025r uzgadniające projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie: linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, obsługi komunikacyjnej – projektowany zjazd z drogi powiatowej nr 3083W Koryciska – Stara Wrona (dz. nr ew. 106) na drogi wewnętrzne (dz. nr ew. 73), lokalizacja i budowa zjazdu po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 6) Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie, ul. Jana Kazimierza 578, 05-126 Nieporęt - 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.
- 7) Energa – Operator S.A., Wydział Przyłączeń i Rozwoju, Biuro Majątku Sieciowego, Departament Zarządzania Majątkiem Sieciowym, ul. Wyszogrodzka 106, 09-400 Płock – pismem z dnia 09.02.2026 r., znak: EOP/KW/7/2026/02/006839, pozytywnie zaopiniowała projekt decyzji w ramach przeprowadzonych uzgodnień.

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 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);
- 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 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. zm.);
- 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) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe oraz ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640)
- 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

Wnioskodawczyni

w dniu 3 września 2025 r. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz drogi wewnętrznej wraz z projektowanym zjazdem na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona.

W dniu 08.09.2025 r. wpłynęło pismo dotyczące uzupełnienia wniosku z dnia 03.09.2025 r. zawierające zapewnienie dostawy energii elektrycznej.

W dniu 28.10.2025 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. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz drogi wewnętrznej wraz z projektowanym zjazdem na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona.

Pismem z dnia 21.11.2025 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 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony, o niezłaźwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 31.03.2026 r.

Zarząd Zlewni w Ciechanowie, Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku oraz Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie, 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.6123.2220.2025 z dnia 01.12.2025 r., Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku działający w imieniu Zarządu Powiatu Płońskiego uzgodnił projekt decyzji postanowieniem Nr 315/2025 z dnia 02.12.2025 r.

W dniu 10.12.2025 r. wpłynęło pismo Inwestora z wnioskiem o ponowne przeanalizowanie oraz ujednolicenie parametrów zabudowy i zagospodarowania w odniesieniu do pięciu wniosków o ustalenie warunków zabudowy dla całego obszaru.

W dniu 15.12.2025 r. do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynęło pismo Energa – Operator S.A. (znak: EOP/KW/7/2025/12/011478), dotyczące wprowadzenia zmian w projekcie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania, przekazane przez Wydział Przyłączeń i Rozwoju, Biuro Majątku Sieciowego oraz Departament Zarządzania Majątkiem Sieciowym.

W dniu 18.12.2025 r. wpłynął z biura urbanistycznego skorygowany 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. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec dla inwestycji polegającej na realizacji zespołu 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz drogi wewnętrznej wraz z projektowanym zjazdem na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona.

Na podstawie art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem z dnia 22.01.2026 r. wystąpiono do Energa – Operator S.A. oraz Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy. Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie dokonał 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. Energa – Operator S.A., Wydział Przyłączeń i Rozwoju, Biuro Majątku Sieciowego, Departament Zarządzania Majątkiem Sieciowym, ul. Wyszogrodzka 106, 09-400 Płock – pismem z dnia 09.02.2026 r., znak: EOP/KW/7/2026/02/006839, pozytywnie zaopiniowała projekt decyzji w ramach przeprowadzonych uzgodnień.

Pismem z dnia 13.02.2026 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.

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 wolnostojącej o symbolu MNW oraz komunikacji wewnętrznej – KR.

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.

Planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie 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.). Do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy załączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, wydana dnia 11.03.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec.

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 92 m, czyli obszar analizy wynosi 276 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar został wyznaczony.

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 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Po dokonaniu wizji lokalnej i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną, na podstawie której ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania.

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.

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*

„§ 3.1 Linię 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 obowiązującą linię 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 nowej zabudowy wyznaczona została w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej, 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej, 15 m od osi gazociągu DN 500 oraz 7 m od osi linii elektroenergetycznej SN 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi. Pozostałe parametry i wskaźniki ustalone zostały jako wartości średnie na podstawie obliczeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w wyniku szczegółowej analizy urbanistycznej, z uwzględnieniem obowiązku zachowania ładu przestrzennego.

Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze objętym decyzją u ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącej przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000).

Przez teren inwestycji przebiega trasa gazociągów wysokiego ciśnienia 2x DN 500 relacji Rembelszczyzna – Włocławek II oraz DN 700 wraz z kablem światłowodowym relacji Rembelszczyzna – Gustorzyn. Gazociągi 2x DN 500 zostały wybudowane przed dniem

12 grudnia 2001 r., stąd obowiązującym dla nich aktem prawnym jest rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. (Dz. U. z 2013 poz. 640).

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują zmniejszone szerokości stref kontrolowanych od gazociągów DN 500, czyli 30 m.

Dla gazociągu DN 700 obowiązuje strefa kontrolowana 12 m. Strefy kontrolowane gazociągu DN 700 i DN 500 pokrywają się. W związku z powyższym ustalono zakaz zabudowy w odległości 15 m od osi gazociągu DN 500.

W dniu 10.12.2025 r. Wnioskodawczyni wystąpiła o ujednolicenie wszystkich projektów decyzji o warunkach zabudowy działki nr 73 w zakresie szerokości elewacji frontowej, maksymalnej intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni zabudowy. (Znak sprawy PBG.6730.238.2024, PBG.6730.562.2025, PBG.6730.563.2025, PBG.6730.564.2025, PBG.6730.565.2025). Wartości te w poszczególnych projektach decyzji różnią się nieznacznie, a ich ujednolicenie pozwoli na zachowanie spójności przestrzennej, a tym samym ładu przestrzennego na obszarze planowanym do zabudowy.

Po przeanalizowaniu sprawy ustalono, że część działki nr ewid. 73 o powierzchni 9,90 ha planowana jest do podziału na 73 działki budowlane o powierzchni ok. 1000 – 1 375 m² oraz drogi wewnętrzne. Planowana powierzchnia zabudowy jednego budynku wynosi 125 – 150 m². Obszary analizy urbanistycznej są zróżnicowane z uwagi na różne szerokości frontów terenów inwestycji i obejmują tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz nieliczną zabudowę. Dla każdego projektu decyzji wyznaczony został inny obszar analizowany, na podstawie którego ustalone zostały parametry i wskaźniki, które nieznacznie się różnią.

Z obowiązującego *rozporządzenia 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)* wynika, że dopuszczalne jest ustalenie innych parametrów i wskaźników niż wartości średnie, jeżeli wynika to z analizy urbanistycznej.

Z analizy urbanistycznej wynika, że ujednolicenie parametrów i wskaźników planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach występujących wartości maksymalnych jest uzasadnione, gdyż pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego w planowanym obszarze zabudowy. W związku z powyższym ustala się następujące parametry i wskaźniki:

- szerokość elewacji frontowej: do 15 m;
- maksymalna nadziemna intensywność: do 0,27;
- udział powierzchni zabudowy: do 0,21;
- geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne;
- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- wysokość budynków do 9,00 m;
- kalenice równoległe lub prostopadłe do frontów działek budowlanych, wszystkie o jednakowym kierunku;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 % powierzchni działki budowlanej.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono stosownie do przedmiotu decyzji.

W związku z pismem z dnia 10.12.2025 r. znak EOP/KW/7/2025 (data wpływu 15.12.2025 r.) dotyczącym uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy przez zarządcę sieci elektroenergetycznej ENERGA OPERATOR SA uzupełniono i poprawiono treść zapisów w pkt. 5.9, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16 i 5.17 projektu decyzji o warunkach zabudowy

dotyczących lokalizacji nowej infrastruktury elektroenergetycznej, jej rozbudowy, przebudowy i remontu, zagospodarowania pasów technologicznych linii elektroenergetycznej oraz zapewnienia swobodnego dojazdu do infrastruktury elektroenergetycznej.

Organ nie ma prawa uzupełnienia projektu decyzji o zapisy umożliwiające lokalizację, rozbudowę, przebudowę technicznej infrastruktury elektroenergetycznej bez „konieczności zmiany dokumentu planistycznego”, co wynika z pisma Zarządcy sieci elektroenergetycznej z dnia 15 grudnia 2025 r. znak EOP/KW/7/2025.

Zgodnie z prawem o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym elektroenergetyczna infrastruktura techniczna zaliczona jest do *inwestycji celu publicznego*. Budowa nowych inwestycji celu publicznego oraz ich rozbudowa i przebudowa w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlega przepisom *rozdziału 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z póź. zm.)*. Stosownie do art. 50 „*inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego*”.

Dla części działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd lokalizacja nowej sieci infrastruktury elektroenergetycznej, jej rozbudowa i przebudowa będzie możliwa po uzyskaniu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanej przez Wójta Gminy Joniec na podstawie wniosku złożonego przez zarządcę sieci.

Decyzja o warunkach zabudowy jest innym narzędziem planowania przestrzennego niż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nie ustala ona minimalnej powierzchni działki budowlanej i szerokości frontu działki budowlanej – te parametry ustala się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stąd nie można zamieścić żądanego zapisu w decyzji o warunkach zabudowy. Wysokość zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, natomiast wysokość urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej jest ustalana w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Organ jest związany z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, a zakres sprawy wyznacza Wnioskodawca w złożonym przez siebie wniosku. Wnioskodawca określa dla jakiej inwestycji żąda ustalenia warunków zabudowy (wyrok NSA z 19.12. 2017 (II OSK 69/16).

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy części działki nr 73 dotyczy budowy 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej, stąd organ nie ma prawa jego modyfikacji o dodatkowe inwestycje.

Lokalizacja infrastruktury technicznej, jak budowa, rozbudowa, przebudowa w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywa się na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 50 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z póź. zm.).

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

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 73
w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, 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 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),
- 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 3 września 2025 r. uzupełniony w dniu 10 grudnia 2025 r.

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec dla planowanej budowy 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.

Powierzchnia terenu inwestycji: 24 842 m²;

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty rolne klasy IV, V, N.

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

Powierzchnia zabudowy: 2 125 – 2 550 m².

Powierzchnia biologicznie czynna istniejąca 24 842, projektowana 20 167 – 20 592 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 24 842 m².

Charakterystyczne parametry budynków:

szerokość elewacji frontowych 9,50 – 15,00 m;

suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 125 – 250 m²;

liczba kondygnacji nadziemnych 1 - 2;

wysokość budynku 7,50 – 9,00 m;

kąt nachylenia połaci 0° - 45°;

rodzaj dachu: dwuspadowe symetryczne, wielospadowe symetryczne, prostopadłe lub równoległe do frontu terenu inwestycji.

Droga wewnętrzna o szerokości 8 - 10 m, długości 250 - 300 m o powierzchni 2 000 – 3 000 m².

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową wydaną dnia 13 marca 2025 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Obsługa komunikacyjna: bezpośredni dostęp na drogę powiatową oraz poprzez projektowaną drogę wewnętrzną.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 1 - 2 miejsca na parkingu na 1 budynek mieszkalny.

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącza do sieci wodociągowej;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki lub projektowane indywidualne oczyszczalnie ścieków;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie;

- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci,
- e) źródła ciepła: indywidualne źródła ciepła, instalacje pozyskujące energię ciepłą ze źródeł odnawialnych;
- f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji pozostałych ścieków, dostępu do gazu oraz zaopatrzenia w środki łączności.

Wnioskodawczyni załączyła pełnomocnictwo upoważniające do reprezentowania w sprawach związanych z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy przedmiotowej działki.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Część działki nr ewid. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec o powierzchni 24 842 m², zgodnie ewidencją jest gruntem rolnym klasy IV, V, N. Z analizy stanu faktycznego, wynika, że teren inwestycji położony na rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie jest zabudowany i jest użytkowany rolniczo.

Wnioskodawczyni przedstawiła załącznik graficzny do wniosku sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, z którego wynika, że planowany jest podział geodezyjny na 17 działek budowlanych o powierzchni jednej działki ok. 1300 m² oraz drogę wewnętrzną o szerokości 8 – 10 m i długości 250 – 300 m. Zjazdy planowane są na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona.

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 wolnostojące.

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.

Teren inwestycji nie leży w obszarze prawnie chronionym, 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 Oslony 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.). Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową znak PBG.6220.21.2024 wydaną dnia 13.03.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec. Dla planowanego przedsięwzięcia nie wystąpiła konieczność przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko.

Wnioskodawczyni jest właścicielką terenu inwestycji.

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 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 niespełniony.**

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono obszar analizowany na kopii mapy, o której mowa w art. 52, ust. 1, pkt 1 ustawy o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji, nie mniej niż 50 m zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Za front terenu inwestycji bok oznaczony na załączniku graficznym symbolem IJ o szerokości 92 m, czyli szerokość obszaru analizowanego wynosi 276 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar analizy został wyznaczony.

Po wizji terenowej i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną. Teren inwestycji położony jest poza układem osadniczym wsi na terenach otwartych – rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dominującą funkcją terenów jest rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz rozproszona zabudowa zagrodowa. Na mapie zasadniczej analizy urbanistycznej w skali 1:1000 oznaczono funkcje zabudowy na podstawie informacji z Urzędu Gminy w Jońcu zgodnie z faktycznym użytkowaniem powierzchni ziemi.

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 analizowanym terenie występuje zabudowa zagrodowa (RZM), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MNW), zabudowa rekreacji indywidualnej (ML), grunty rolne (R), lasy (L).

Wszystkie parametry i wskaźniki należy ustalić na podstawie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z § 2 pkt 2., która występuje na działkach nr ewid. 11, 13, 107, 5/1, 164/4.

Linia zabudowy

„§ 3.1 Linię 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 uskoki, wówczas obowiązującą linię 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". Ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w odległości:

- a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej Koryciska – Stara Wrona;
- b) 15 m od osi gazociągu DN 500;
- c) 7 m od osi linii elektroenergetycznej SN15 kV;
- d) 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej.

Obowiązuje usytuowanie obiektów w jednej linii zabudowy od ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, projektowanej drogi wewnętrznej oraz osi linii elektroenergetycznej SN 15 kV.

Maksymalna nadziemna 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”.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,27.

Minimalny wskaźnik wynosi 0,04.

Średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,16.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się w wysokości do 0,16.

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 0,13, 0,16, 0,14, 0,04, 0,02

Średni wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wynosi 0,10.

Ustala się wskaźnik udziału powierzchni zabudowy do 0,10.

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 13 m, 12 m, 13 m, 9 m, 12 m, 5 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 10,67 m, po zaokrągleniu 11 m.

Ustala się szerokość elewacji frontowych 11 m z tolerancją do 20 %.

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 uskok, 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 zabudowy wynosi 5 m, 6 m, 7m, 7,50 m, 8 m, 8,50 m, 9 m.

Ustala się wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9 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 dwuspadowe symetryczne, wielospadowe symetryczne i płaskie.

Kącie nachylenia połaci wynosi ok. 25⁰ - 45⁰.

Kierunek kalenic jest równoległy i prostopadły do frontów działek.

Ustala się dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne.

Kierunek kalenic równoległy lub prostopadły do frontu planowanych działek budowlanych, wszystkie w jednakowym kierunku.

Kąt nachylenia połaci do 45°.

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 70 %.

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 %.

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 parkingu na każdy budynek mieszkalny, zagospodarowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Dostęp do drogi publicznej: bezpośredni i pośredni poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na ogólnodostępną drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 106.

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.**

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- e) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącza do sieci wodociągowej;
- f) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki i wywóz do oczyszczalni;
- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie;
- h) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci,
- i) źródła ciepła: indywidualne źródła ciepła, instalacje pozyskujące energię ciepłą ze źródeł odnawialnych – pompa ciepła;
- j) dostęp do gazu: nadziemne lub podziemne zbiorniki na gaz płynny;
- k) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga odprowadzania i oczyszczania ścieków wymienionych w pkt A.1.3 i zaopatrzenia w środki łączności.

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

Teren objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze; są to grunty rolne klasy IV, V i N.

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 r. poz. 1478*

Teren inwestycji nie jest położony na obszarze prawnie chronionym.

Planowana inwestycja nie narusza zakazów ustawy o ochronie przyrody.

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 późn. zm., Dz. U. z 2023 r. poz. 1724)*

Planowane przedsięwzięcie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących potencjalnie 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 2 ha 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.

Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową z dnia 13.03.2025 r. znak PBG.6220.21.2024 wydaną przez Wójta Gminy Joniec.

c) Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.)

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

d) Ustawa z dnia 9 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.)

Przez teren inwestycji przebiega linii elektroenergetyczna SN 15 kV, minimalna odległość zabudowy od osi wymienionej linii wynosi 7 m.

e) Teren inwestycji nie leży w obszarze prawnie chronionym, 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”.

Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe oraz ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640)

Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze objętym decyzją u ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącej przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

Poprzez teren inwestycji przebiega trasa gazociągów wysokiego ciśnienia 2xDN 500 relacji Rembelszczyzna – Włocławek II oraz DN 700 wraz z kablem światłowodowym relacji Rembelszczyzna – Gustorzyn.

Gazociągi 2x DN 500 zostały wybudowane przed dniem 12 grudnia 2001 r., stąd obowiązującym dla nich aktem prawnym jest rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. (Dz. U. z 2013r. poz. 640).

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują zmniejszone szerokości stref kontrolowanych od gazociągów DN 500, czyli 30 m.

Dla gazociągu DN 700 obowiązuje strefa kontrolowana 12 m.

Strefy gazociągu DN 700 i DN 500 pokrywają się.

W strefie kontrolowanej obowiązują zakazy:

- zakaz wykonywania robót ziemnych bez zgody operatora sieci;
- zakaz zabudowy;
- zakaz urządzania składów i magazynów;
- zakaz podejmowania działań, które mogą spowodować uszkodzenie gazociągów (sadzenie drzew, utwardzenia terenu).

4. Wyniki z analizy urbanistycznej obszaru

1) 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) Na podstawie analizy urbanistycznej ustalono następujące parametry i wskaźniki i przekazano projekt decyzji do uzgodnień, w tym:

nieprzekraczalna linia nowej zabudowy

- a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej Koryciska – Stara Wrona – wszystkie obiekty usytuowane będą w jednej linii zabudowy;
- b) 15 m od osi gazociągu DN 500;
- c) 4 m od linii rozgraniczającej projektowanych dróg wewnętrznych – wszystkie obiekty usytuowane w jednej linii zabudowy.
- d) 7 m od osi linii elektroenergetycznej SN 15 kV.

szerokość elewacji frontowych: 11 m z tolerancją do 20 %;

geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne, jednak wszystkie o takiej samej geometrii;

kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

wysokość budynków do 9,00 m, jednak wszystkie o takiej samej wysokości;

kalenice równoległe lub prostopadłe do frontów działek budowlanych, wszystkie o jednakowym kierunku;

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: do 0,16;

udział powierzchni zabudowy: do 0,10;

minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 % powierzchni działki budowlanej.

3) W dniu 10.12.2025 r. Wnioskodawczyni wystąpiła o ujednolicenie wszystkich projektów decyzji o warunkach zabudowy działki nr 73 w zakresie szerokości elewacji frontowej, maksymalnej intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni zabudowy. (Znak sprawy PBG.6730.238.2024, PBG.6730.562.2025, PBG.6730.563.2025, PBG.6730.564.2025, PBG.6730.565.2025). Wartości te w poszczególnych projektach decyzji różnią się nieznacznie, a ich ujednolicenie do wartości maksymalnych pozwoli na zachowanie spójności wizualnej, a tym samym ładu przestrzennego planowanego obszaru. Po przeanalizowaniu sprawy ustalono, że część działki nr ewid. 73 o powierzchni 9,90 ha planowana jest do podziału na 73 działki budowlane o powierzchni ok. 1000 – 1 375 m² oraz drogi wewnętrzne. Planowana powierzchnia zabudowy jednego budynku wynosi 125 – 150 m². Obszary analizy urbanistycznej są zróżnicowane z uwagi na różne szerokości frontów terenów inwestycji i obejmują tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz nieliczną zabudowę. Dla każdego projektu decyzji wyznaczony został inny obszar analizowany, na podstawie którego ustalone zostały parametry i wskaźniki, które nieznacznie się różnią.

Z obowiązującego rozporządzenia 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) wynika, że dopuszczalne jest ustalenie innych parametrów i wskaźników niż wartości średnie, jeżeli wynika to z analizy urbanistycznej.

Z analizy urbanistycznej wynika, że ujednolicenie parametrów i wskaźników planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach występujących wartości jest

uzasadnione, gdyż pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego w planowanym obszarze zabudowy. W związku z powyższym ustala się następujące parametry i wskaźniki:

- szerokość elewacji frontowej: do 15 m;
- maksymalna nadziemna intensywność: do 0,27;
- udział powierzchni zabudowy: do 0,21;
- geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne, jednak wszystkie o takiej samej geometrii;
- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- wysokość budynków do 9,00 m;
- kalenice równoległe lub prostopadłe do frontów planowanych działek budowlanych, wszystkie o jednakowym kierunku;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 % powierzchni działki budowlanej.

4) Droga wewnętrzna zagospodarowana będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) Przez teren inwestycji przebiega trasa gazociągów wysokiego ciśnienia 2x DN 500 relacji Rembelszczyzna – Włocławek II oraz DN 700 wraz z kablem światłowodowym relacji Rembelszczyzna – Gustorzyn. Gazociągi 2x DN 500 zostały wybudowane przed dniem 12 grudnia 2001 r., stąd obowiązującym dla nich aktem prawnym jest rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. (Dz. U. z 2013 poz. 640).

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują zmniejszone szerokości stref kontrolowanych od gazociągów DN 500, czyli 30 m.

Dla gazociągu DN 700 obowiązuje strefa kontrolowana 12 m. Strefy gazociągu DN 700 i DN 500 pokrywają się.

6) 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 części działki nr ewid. 73 dla planowanej inwestycji i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

7) Dotyczy uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy przez zarządcę sieci elektroenergetycznej

W związku z pismem z dnia 10.12.2025 r. znak EOP/KW/7/2025 (data wpływu 15.12.2025 r.) dotyczącym uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy przez zarządcę sieci elektroenergetycznej ENERGA OPERATOR SA uzupełniono i poprawiono treść zapisów w pkt. 5.9, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16 i 5.17 projektu decyzji o warunkach zabudowy o ustalenia dla budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu technicznej infrastruktury elektroenergetycznej na następujące:

5.9. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej lub istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych określonych przez gestora sieci.

5.10. Nakazuje się zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu.

5.11 Wzdłuż przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV i planowanych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, obowiązują pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi (dla linii napowietrznych SN – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii; dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii; dla linii kablowych SN i nn. – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

5.12. W pasach technologicznych obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym,

w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

W przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych należy dokonywać uzgodnień branżowych z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

5.13 Nakazuje się zapewnienie swobodnego dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

5.14. Dopuszcza się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej pod warunkiem zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz na podstawie przepisów odrębnych na warunkach określonych przez gestora sieci elektroenergetycznej.

5.15. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych oraz ich rozbudowę, przebudowę i remont, w projektowanych drogach wewnętrznych.

5.16. Usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania terenu z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu infrastruktura elektroenergetyczna koliduje.

5.17. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

Organ nie ma prawa uzupełnienia projektu decyzji o zapisy umożliwiające lokalizację, rozbudowę, przebudowę technicznej infrastruktury elektroenergetycznej bez „konieczności zmiany dokumentu planistycznego”, co wynika z pisma Zarządcy sieci elektroenergetycznej z dnia 15 grudnia 2025 r. znak EOP/KW/7/2025.

Zgodnie z prawem o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym elektroenergetyczna infrastruktura techniczna zaliczona jest do *inwestycji celu publicznego*. Budowa nowych inwestycji celu publicznego oraz ich rozbudowa i przebudowa w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlega przepisom *rozdziału 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z póź. zm.)*. Stosownie do art. 50 „*inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego*”.

Dla części działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd lokalizacja nowej sieci infrastruktury elektroenergetycznej, jej rozbudowa i przebudowa będzie możliwa po uzyskaniu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanej przez Wójta Gminy Joniec na podstawie wniosku złożonego przez zarządcę sieci.

Decyzja o warunkach zabudowy nie ustala minimalnej powierzchni działki budowlanej i szerokości frontu działki budowlanej – te parametry ustala się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stąd nie można zamieścić żadanego zapisu. Wysokość zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, natomiast wysokość urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej zostanie ustalona w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Organ nie ma prawa uzupełnienia projektu decyzji o zapisy umożliwiające budowę, rozbudowę, przebudowę technicznej infrastruktury elektroenergetycznej lub lokalizację nowej infrastruktury technicznej, gdyż jest związany z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Zakres sprawy wyznacza Wnioskodawca w złożonym przez siebie wniosku o ustalenie

warunków zabudowy, czyli określenie dla jakiej inwestycji żąda ustalenia warunków zabudowy (wyrok NSA z 19.12. 2017 (II OSK 69/16).

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy części działki nr 73 dotyczy budowy 17 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej, stąd organ nie ma prawa jego rozszerzenia o dodatkowe inwestycje.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Józefa Marciniak

mgr inż. Henryk Marciniak

WÓJT
Marek Czerniakowski