

DECYZJA Nr 166/2026
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 17 grudnia 2024 r.

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec dla zespołu 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i dwóch dróg wewnętrznych 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 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i dwóch dróg wewnętrznych 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 zabudowy: 20,00 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk, 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 4083W Koryciska – Stara Wrona, 4 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych oraz 15 m od osi gazociągów DN 500.
 - 3.3. Nakazuje się usytuowanie obiektów w jednolitej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej nr 571, drogi powiatowej i projektowanych dróg wewnętrznych.
 - 3.3. Szerokość elewacji frontowej poszczególnych budynków: do 15 m.
 - 3.4. Wysokość: do 9,00 m.
 - 3.5. Geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połąci do 45°. Nakazuje się jednakową geometrię dachów dla wszystkich obiektów.
 - 3.6. Kierunek kalenic głównych w stosunku do frontu planowanej działki budowlanej: 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.).

Realizacja inwestycji musi być zgodna z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną dnia 13.03.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec.

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 DN 500 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 powiatowej nr 3083W odbywał się będzie przez projektowane drogi wewnętrzne wydzielone z działki nr ewid. 73.

5.2. Nakazuje się zagospodarowanie dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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

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

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

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

5.10. Źródło ciepła: indywidualne źródła ciepła (gaz płynny) oraz instalacje pozyskujące energię cieplną ze źródeł odnawialnych – pompy ciepła.

5.11. 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 ABCDEFGHIJKA 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.6123.725.2025 z dnia 01.07.2025 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 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 Zarząd Dróg w Płońsku, 09-100 Płońsk, ul. Płocka 101 – postanowienie Nr 315/2025 z dnia 18.11.2025 r. uzgadniające projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie: linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1, obsługi komunikacyjnej – projektowany zjazd z drogi powiatowej nr 3083 Koryciska – Stara Wrona (dz. nr. ew. 106) na drogi wewnętrzne (dz. nr. ew. 73), lokalizacja i budowa zjazdu po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 5) 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.

- 6) Operator Gazociągów Przesyłowych, Oddział Rembelszczyzna, ul. Jana Kazimierza 578, 05-126 Nieporęt – uzgodnienie z dnia 25.07.2025 r. o sygn. OR-DL.420.1.2025.478 – uzgadniające pozytywnie dla ww. zamierzenia budowlanego, z zastrzeżeniem, że na etapie uzyskiwania decyzji administracyjnej pozwolenia na budowę lub zgłoszenia prac budowlanych, Inwestor jest zobowiązany do uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A., Oddział w Rembelszczyźnie, ul. Jana Kazimierza 578, 05-126 Nieporęt.

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 rozporządzenia 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 27 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) 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 póź. zmianami);
 - l) Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w planowaniu przestrzennym, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Uzasadnienie

Wnioskodawczyni

w dniu 17 grudnia 2024 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 budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z towarzyszącą infrastrukturą techniczną wraz z projektowanym zjazdem na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona.

Pismem z dnia 18.02.2025 r. Wójt Gminy Joniec, działając na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego wezwał Inwestora do uzupełnienia braków formalnych. W dniu 14.03.2025 r. wpłynęło pismo dotyczące uzupełnienia wniosku z dnia 17.12.2024 r. wraz ze zmianą zakresu inwestycji, która ma obejmować budowę 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz dwóch dróg wewnętrznych.

Pismem z dnia 03.04.2025 r. Wójt Gminy Joniec, działając na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego ponownie wezwał Inwestora do uzupełnienia braków formalnych. W dniu 17.04.2025 r. wpłynęło pismo dotyczące uzupełnienia wniosku z dnia 17.12.2024 r.

Pismem z dnia 02.05.2025 r. na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – 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 niezakończaniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 30.09.2025 r.

Pismem z dnia 12.05.2025 r. Wójt Gminy Joniec, działając na podstawie art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku o warunkach zabudowy. W dniu 03.06.2025 r. wpłynęło pismo dotyczące uzupełnienia wniosku z dnia 17.12.2024 r.

W dniu 17.06.2025 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 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz dwóch dróg wewnętrznych wraz z projektowanym zjazdem na ogólnodostępną drogę wewnętrzną.

Na podstawie art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem z dnia 23.06.2025 r. wystąpiono do właściwych organów o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy. Zarząd Zlewni w Ciechanowie, Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku dokonały uzgodnień na zasadzie tzw. milczącej zgody tj. niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Starosta Płoński uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.725.2025 z dnia 01.07.2025 r., Operator Gazociągów Przesyłowych, Oddział Rembelszczyzna, uzgodnił projekt decyzji Uzgodnieniem z dnia 25.07.2025 r. o sygn. OR-DL.420.1.2025.478.

W dniu 24.06.2025 r. wpłynęło pismo Inwestora z prośbą o udostępnienie kopii projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania dla części działki nr ewid. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec, którą udostępniono tego samego dnia.

W dniu 28.07.2025 r. do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynęło pismo Inwestora z prośbą o uwzględnienie opinii z dnia 25.07.2025 r., sygn. OR.DL.420.3.2025.161 wydanej przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S.A. podczas opracowywania projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania. Ponadto, Inwestor odwołał udzielone uprzednio pełnomocnictwo

jednocześnie ustanawiając nowego pełnomocnika

W dniu 30.07.2025 r. Inwestor przedłożył skorygowany załącznik graficzny koncepcji zagospodarowania terenu.

Zawiadomieniem z dnia 29.09.2025 r na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezakończaniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 31.12.2025 r.

W dniu 04.10.2025 r. wpłynął z biura urbanistycznego ponownie 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 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz dwóch dróg wewnętrznych wraz z projektowanym zjazdem na ogólnodostępną drogę wewnętrzną.

Pismem z dnia 04.10.2025 r. Wójt Gminy Joniec skierował się do Operatora Gazociągów Przesyłowych, Oddział Rembelszczyzna, ul. Jana Kazimierza 578, 05-126 Nieporęt w celu ponownego uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania dla ww. zamierzenia.

W dniu 13.11.2025 r. wpłynął z biura urbanistycznego ponownie 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 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz dwóch dróg wewnętrznych 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 13.11.2025 r. wystąpiono do Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania. Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku działający w imieniu Zarządu Powiatu Płońskiego uzgodnił projekt decyzji postanowieniem Nr 315/2025 z dnia 18.11.2025 r.

Zawiadomieniem z dnia 30.12.2025 r. na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezłaźwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 07.04.2026 r.

Pismem z dnia 02.12.2025 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.

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

W dniu 18.12.2025 r. wpłynął z biura urbanistycznego ponownie 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 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz dwóch dróg wewnętrznych wraz z projektowanym zjazdem na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona.

Pismem z dnia 09.02.2026 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 ponownym 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 123 m, czyli obszar analizy wynosi 369 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.

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 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 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”.

Istniejąca linia zabudowy na działkach sąsiednich wynosi 26 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk. Nieprzekraczalną linię nowej zabudowy wyznaczono w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej

nr 571 na podstawie art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w związku z § 3 pkt 4 obowiązującego rozporządzenia. Jest to minimalna odległość sytuowania obiektów budowlanych przy drogach publicznych poza terenem zabudowy. Od drogi powiatowej nr 3083W Koryciska – Stara Wrona wyznaczono linię nowej zabudowy w odległości 15 m, natomiast od projektowanych dróg wewnętrznych 4 m 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.

Ustalone warunki zabudowy nie w pełni spełniają żądania Wnioskodawczyni, która wystąpiła o możliwość odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników oraz alternatywnie do indywidualnych oczyszczalni, co jest niezgodne z decyzją środowiskową. Wnioskodawczyni nie przewiduje również dostępu do gazu podczas gdy z decyzji środowiskowej wynika obowiązek ogrzewania budynków gazem lub energią ciepłą ze źródeł odnawialnych – pompy ciepła. W związku z powyższym ustalono obowiązek odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników i wywóz do oczyszczalni oraz ogrzewanie gazowe lub z zastosowaniem pomp ciepła.

Zgodnie z art. 86 ust. 1 pkt 2 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 decyzja środowiskowa wiąże organ wydający decyzję o warunkach zabudowy.

Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze objętym decyzją o 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 do wartości maksymalnych pozwoli na zachowanie spójności przestrzennej, a tym samym zapewnienie 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 jest uzasadnione, gdyż pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego.

W związku z powyższym ustala się następujące parametry i wskaźniki:

- szerokość elewacji frontowej: do 15 m;
- maksymalna nadziemna intensywność: do 0,27 na podstawie maksymalnego wskaźnika w obszarze analizy urbanistycznej;
- udział powierzchni zabudowy: do 0,21 na podstawie wskaźnika maksymalnego na obszarze analizy urbanistycznej;
- geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne;
- kąt nachylenia połaci dachowych do 45⁰;
- 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 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. Rzekkowska 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 część 1,
3. mapa zasadnicza w skali 1 : 1000;
z analizą obszaru -załącznik nr 2 część 2,
4. 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