

DECYZJA Nr 169/2026
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 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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 16 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 domy 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.
 - 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: do 9,00 m.
 - 3.5. Geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci do 45°.
 - 3.6. Kierunek kalenic głównych w stosunku do frontu działki budowlanej: równoległy lub prostopadły do frontu planowanych działek budowlanych, 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. Nakazuje się postępowanie z odpadami stałymi, w tym niebezpiecznymi, zgodnie z gminnym harmonogramem gospodarki odpadami.

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

4.9. 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: bezpośredni oraz pośredni poprzez projektowaną drogę wewnętrzną.

5.2. Nakazuje się zagospodarowanie drogi wewnętrznej 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:

5.9. Źródło ciepła: indywidualne źródła ciepła oraz instalacje pozyskujące energię ciepłą ze źródeł odnawialnych – pompy ciepła, gaz płynny.

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

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 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.6123.2377.2025 z dnia 15.12.2025r. 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 352/2025 z dnia 12.12.2025 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 3083W Koryciska – Stara Wrona (dz. nr ew. 106) na drogi wewnętrzne (dz. nr. ew. 73), lokalizacja i budowa zjazdu po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

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 późn. 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 późn. zm.);

- b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2024, poz. 725 z póź. zm.);
- c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz.1225 ze zmianami);
- d) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z póź. zmianami);
- e) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 z póź. zmianami);
- f) Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U z 2024 r. poz. 1087 z póź. zm.);
- g) Ustawy z dnia 271 sierpnia 1991 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z póź. zm.);
- h) Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z póź. zm.);
- i) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm.);
- J) 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 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 16 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 01.12.2025 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 16 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 04.12.2025 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 10.04.2026 r.

Zarząd Zlewni w Ciechanowie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku dokonały uzgodnień na zasadzie tzw. milczącej zgody tj. niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Starosta Płoński uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.2377.2025 z dnia 15.12.2025 r., Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku

działający w imieniu Zarządu Powiatu Płockiego uzgodnił projekt decyzji postanowieniem Nr 352/2025 z dnia 12.12.2025 r.

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

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 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz drogi wewnętrznej wraz z projektowanym zjazdem na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona.

W dniu 22.12.2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Mazowieckiego Urzędu Dróg Wojewódzkich w Warszawie z dnia 18.12.2025r. o sygn. U-5.467.2113.2025.1.EM, z informacją, iż projekt decyzji nie został doręczony organowi celem uzgodnienia.

W związku z powyższym 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 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.

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 13.03.2025 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 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”.

Linia nowej zabudowy wyznaczona została w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 3083W Koryciska – Stara Wrona oraz 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej 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.

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 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. Wnioskodawczyni złożyła 5 wniosków o ustalenie warunków zabudowy. 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;
- udział powierzchni zabudowy: do 0,21;
- 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 planowanych 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. 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