

**DECYZJA Nr 173/2026
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 późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), po rozpoznaniu wniosku z dnia 29 lipca 2025 r.

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 14/2 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec dla planowanych 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz drogi wewnętrznej

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 14/2 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.

- 1. Rodzaj zabudowy:** budowa 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz drogi wewnętrznej - zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych budynki mieszkalne.
- 2. Funkcja zabudowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MNW i teren komunikacji o symbolu KR.
- 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: 8,00 m od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oraz 4,00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej. Obowiązuje usytuowanie wszystkich obiektów w jednej linii zabudowy od projektowanej drogi wewnętrznej.
 - 3.3. Szerokość elewacji frontowej poszczególnych budynków: 12,00 m z tolerancją do 20 %.
 - 3.4. Wysokość: do 8,00 m.
 - 3.5. Geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci do 45°.
 - 3.6. Kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu terenu inwestycji: równoległy do frontu planowanych działek budowlanych.
 - 3.7. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: do 0,27.
 - 3.8. Udział powierzchni zabudowy: do 0,14.
 - 3.9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60 % powierzchni planowanej działki budowlanej.
 - 3.10. Forma i układ bryły budynków będzie nawiązywał do lokalnych tradycji budowlanych i cech zabudowy lokalnej oraz harmonizował z zabudową już istniejącą.
 - 3.11. Nakazuje się stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości nie przekraczającej 1,70 m, bez podmurówek, z zastosowaniem fundamentów punktowych, lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, ewentualnie z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy minimum 12 cm w rozstawie co 1,50 m, umieszczonych na wysokości poziomu

terenu, zachowanie prześwitu minimum 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.

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

4.1. Teren inwestycji znajduje się w granicach Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego aktualnym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 6620).

4.2. 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.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 2 500 m². Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 25 000 m². Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 24.02.2025 r. oraz raport oddziaływania na środowisko.

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

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

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

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

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

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

4.9. 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 drogę wewnętrzną wydzieloną z działki nr ewid. 14/2 na ogólnodostępną drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 263.

5.2. Nakazuje się organizację drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

5.4. Dostęp do wody: z projektowanych studni do poboru wody o głębokości nieprzekraczającej 100 m, po realizacji sieci wodociągowej z projektowanych przyłączy do gminnej sieci wodociągowej.

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

5.6. Zagospodarowanie odpadów stałych: zgodnie z gminnym harmonogramem gospodarki odpadami.

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

5.8. Ogrzewanie: z indywidualnych źródeł ciepła oraz instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych (pompa ciepła, panele słoneczne).

5.9. Odprowadzanie i oczyszczanie pozostałych ścieków, dostęp do gazu 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 ABCDA oznaczony został teren inwestycji oraz wyniki z analizy urbanistycznej obszaru.

9. Projekt niniejszej decyzji uzgodniono z instytucjami:

- 1) Starosta Płoński, 09-100 Płońsk, ul. Płocka nr 39 - postanowienie GG.6123.382.2026 z dnia 17.02.2026 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) 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.
- 4) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie, Wydział Spraw Terenowych w Ciechanowie, 06- 400 Ciechanów, Plac Tadeusza Kościuszki 5 – postanowienie o sygn. WSTC.612.284.2026.GD z dnia 25.02.2026 r. umarzające postępowanie w całości z uwagi na jego bezprzedmiotowość. Uzasadnieniem umorzenia jest fakt, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 16.12.2024 r., znak: WOOŚ-I.4221.384.2024.KT, uzgodnił realizację inwestycji polegającej na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz drogą wewnętrzną, określając jednocześnie warunki jej realizacji.

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 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 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) Uchwały Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko – Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 1 lipca 2024 r. poz.6620);
- k) Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024, poz. 1112 z póź. zmianami);
- l) Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w planowaniu przestrzennym, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Uzasadnienie

Wnioskodawca

w dniu 29 lipca 2025 r. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 14/2 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec dla inwestycji polegającej na budowie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz drogi wewnętrznej.

Pismem z dnia 06.11.2025 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 niezataświeniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 30.03.2026 r.

Pismem z dnia 28.11.2025 r. Wójt Gminy Joniec, działając na podstawie art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572) w związku z art. 52 oraz art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wezwał Inwestora do uzupełnienia wniosku z dnia 29.07.2025 r. o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 14/2 w obrębie geodezyjnym Popielżyn - Zawady, gmina Joniec dla planowanych 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz drogi wewnętrznej, poprzez ustosunkowanie się do załączonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 17.12.2025 r. wpłynęło pismo Inwestora, w którym zaakceptowano ustalenia wynikające z przedmiotowej analizy.

W dniu 18.12.2025 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 działki nr ewid. 14/2 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec dla planowanych 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz drogi wewnętrznej.

Na podstawie art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem z dnia 09.02.2026 r. wystąpiono do właściwych organów o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy. 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.6123.382.2026 z dnia 17.02.2026 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem o sygn. WSTC.612.284.2026.GD z dnia 25.02.2026 r. umorzył postępowanie w całości ze względu na jego bezprzedmiotowość.

Pismem z dnia 10.03.2026 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. Jednocześnie stosownie do przepisu art. 36 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony, o niezalutwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 15.04.2026 r.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych planowana zabudowa należy do klasy 1110 – domy mieszkalne jednorodzinne.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) teren zalicza się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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.

Teren przewidziany pod inwestycję znajduje się w granicach Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 maja 2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 6620).

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.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 25 000 m². Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 24.02.2025 r. oraz raport oddziaływania na środowisko

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 48 m, czyli obszar analizy wynosi 144 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.

Parametry i wskaźniki ustalone zostały na podstawie obliczeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wyniku szczegółowej analizy urbanistycznej, z uwzględnieniem obowiązku zachowania ładu przestrzennego.

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).

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 14/2
w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z póź. 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

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 14/2 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec dla planowanych dwudziestu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej.

Powierzchnia terenu inwestycji: 2 500 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty rolne klasy IV i V.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Powierzchnia zabudowy projektowana 1 800 - 3 300 m².

Powierzchnia drogi wewnętrznej 2 600 – 2 700 m², długość 520 – 540 m, szerokość 5 – 6 m.

Powierzchnia biologicznie czynna projektowana 15 000 – 17 500 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu 25 000 m².

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia postępowania w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną przez Wójta Gminy Joniec oraz raport oddziaływania na środowisko.

Obsługa komunikacyjna: pośredni zjazd z drogi wydzielonej z działki nr ewid. 14/2 na ogólnodostępną drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 263.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 22 – 44 miejsc na parkingu, 8 miejsc w garażu;

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane studnie do poboru wody;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własny teren inwestycji;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci;
- e) źródła ciepła: projektowane indywidualne źródła ciepła, odnawialne źródła ciepła – pompy ciepła, panele słoneczne;
- f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

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

Charakterystyczne parametry budynków:

- szerokość elewacji frontowej: 10,00 – 15,00 m;
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 120 - 200 m²;
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 - 2;
- wysokość budynków 6,00 – 9,50 m;
- kąt nachylenia dachu: 20° – 45°;
- układ połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe;
- projektowany układ głównych połaci dachy symetryczne lub inne;
- projektowany kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu działki: prostopadły lub równoległy.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Działka nr ewid. 14/2 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy o powierzchni 25 000 m² zgodnie z ewidencją jest gruntem rolnym klasy IV i V. Ze stanu faktycznego wynika, że teren jest użytkowany rolniczo, Wnioskodawca jest jego właścicielem.

Planowany jest podział geodezyjny terenu inwestycji na 22 działki budowlane o powierzchni ok. 1000 m² oraz drogę wewnętrzną o powierzchni ok. 2 600 – 2 700 m² i szerokości 5 - 6 m. Planowana zabudowa to 22 budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni zabudowy 80 - 150 m² każdy

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych planowana zabudowa należy do klasy 1110 – domy mieszkalne.

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.

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

Teren objęty wnioskiem położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, działającym na podstawie Uchwały Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2024, poz. 6620).

Teren inwestycji nie leży w obszarze ograniczonego użytkowania, ani w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto działka nie jest położona w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu przepisów o:

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

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

Planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 25 000 m². Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną 24.02.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec oraz raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować wymienionych skutków.

3. Analiza urbanistyczna obszaru

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

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji i nie mniej niż 50 m. Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 48 m, czyli obszar analizy wynosi 144 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar został wyznaczony. Po dokonaniu wizji lokalnej i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną. Inwestycja planowana jest na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Najbliższa zabudowa zlokalizowana jest na działkach nr ewid. 22/22, 22/23 i 22/25 w odległości ok. 110 m. Jest to zabudowa rekreacji indywidualnej zrealizowana na zgłoszenie do Starostwa Powiatowego w Płońsku. Zabudowa ta nie jest zaewidencjonowana na mapie zasadniczej, stąd została naniesiona na mapę zasadniczą analizy urbanistycznej.

Na działkach nr ewid. 6/8 zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa, na działce nr ewid. 6/1 występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

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

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

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

Na mapie zasadniczej analizy urbanistycznej naniesiono niezaewidencjonowaną zabudowę rekreacji indywidualnej na działkach nr ewid. 22/22, 22/23 i 22/25. Jest to zabudowa realizowana na zgłoszenie do Starostwa Powiatowego w Płońsku.

Wszystkie parametry i wskaźniki planowanej zabudowy należy ustalić na podstawie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z § 2.2.

Linia zabudowy

„§ 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 uskoki, wówczas obowiązująca linie nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

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

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

Przy ogólnodostępnej drodze wewnętrznej nie występuje żadna zabudowa.

Linia zabudowy od drogi gminnej wynosi 23 m i 42 m. Taka linia zabudowy uniemożliwia Wnioskodawcy realizację planowanej zabudowy.

Obowiązkiem organu jest przeprowadzenie analizy, która rozważałaby możliwość lokalizacji zabudowy przy wyznaczeniu linii zabudowy innej niż stanowiącej przedłużenie istniejącej linii zabudowy. Jest to zgodne z wyrażoną w art. 7 Kodeksu Postępowania Administracyjnego zasadą wyważania interesu społecznego ze słusznym interesem obywatela i w związku z przepisem § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r.

W związku z tym ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 22/23.

Linie nowej zabudowy od projektowanej drogi wewnętrznej ustala się w odległości 4 m od linii rozgraniczającej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Maksymalna intensywność zabudowy

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

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

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

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,27.

Średni wskaźnik wynosi 0,27.

Planowana maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,12 – 0,20.

Ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy do 0,27.

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 0,14.

Średni wskaźnik wynosi 0,14.

Planowany wskaźnik wynosi 0,08 – 0,15.

Ustala się wskaźnik zabudowy do 0,14.

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 frontowej wynosi 12 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 12 m.

Planowana szerokość wynosi 10 – 15 m.

Ustala się szerokość elewacji frontowej 12 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 8 m.

Planowana wysokość wynosi 6,00 - 9,50 m.

Ustala się wysokość planowanych budynków do 8 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”

Występuje dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci ok. 45°.

Nie występują dachy wielospadowe.

Kierunek kalenicy jest równoległy do frontu działki.

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

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

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”.

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 70 %.

Średni wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%.

Planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 60 % terenu inwestycji.

Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60 % terenu inwestycji.

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.

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

Teren posiada dostęp do drogi publicznej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną wydzieloną z działki nr ewid. 14/2.

3) art. 61, ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – **warunek spełniony.**

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia.

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

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

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

a) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 poz. 1478 z póź. zm.) oraz Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu działającym na podstawie Uchwały Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 roku.

Planowana inwestycja nie narusza nakazów i zakazów wymienionej uchwały.

b) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm.)

Planowane przedsięwzięcie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących potencjalnie znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z póź. zm.). Powierzchnia planowana do przekształcenia

wynosi 25 000 m². Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 24.02.2025 r. oraz raport oddziaływania na środowisko.

Ustalone warunki zabudowy są zgodne z decyzją środowiskową.

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

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

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

Teren inwestycji nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej.

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

- *ochronie kopalin,*
- *ochronie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.*

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

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

b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*

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

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

4. Wyniki z analizy urbanistycznej obszaru

1) Celem analizy urbanistycznej jest ustalenie, czy planowana inwestycja spełnia warunki „*w zakresie 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.

2) 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116).*

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”.*

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, czyli 144 m.

Za front terenu inwestycji przyjęto bok terenu inwestycji przylegający do ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, która należy do Gminy Joniec.

Na analizowanym obszarze o promieniu 144 m zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje tylko na działce nr ewid. 6/1.

Wszystkie parametry i wskaźniki ustalone zostały w nawiązaniu do istniejącej zabudowy rekreacji mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ewid. 14/2:

nieprzekraczalna linia nowej zabudowy: 8 m od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, która należy do Gminy Joniec oraz 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

szerokość elewacji frontowych: 12 m z tolerancją do 20 % jako średnia arytmetyczna;

geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia do 45°,

wysokość budynków do 8 m, wszystkie obiekty o takiej samej wysokości,

kalenice równoległe do frontów planowanych działek budowlanych;

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: do 0,27;

udział powierzchni zabudowy: do 0,14;

minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60 % powierzchni działki budowlanej;

minimalna liczba miejsc do parkowania 1 – 2 miejsca na parkingu.

3) W związku ze spełnieniem warunków art. 6 pkt 1 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy opracować projekt decyzji o warunkach zabudowy działki nr ewid. 14/2 i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr Józefa Marciniak

mgr inż. Henryk Marciniak

WÓJT
Marek Czerniakowski

