

**DECYZJA Nr 170/2026  
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 3 września 2025 r.

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec dla zespołu 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz z 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 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z towarzyszącą infrastrukturą techniczną wraz z projektowanym zjazdem na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona - zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych budynki mieszkalne.

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

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

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

3.2. Nieprzekraczalna linia nowej zabudowy: 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 3083W oraz 4 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych.

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 15,00 m.

3.4. Wysokość budynków: 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 planowanych działek budowlanych: równoległy lub prostopadły, jednakowy dla wszystkich budynków.

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

3.8. Udział powierzchni zabudowy: do 0,21.

3.9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 % powierzchni planowanej działki budowlanej.

3.10. Forma i układ bryły budynków będzie nawiązywał do lokalnych tradycji budowlanych i cech zabudowy lokalnej oraz harmonizował z zabudową już istniejącą.

3.11. Nakazuje się stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości nie przekraczającej 1,70 m.

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

4.1. Planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Wnioskodawczyni załączyła decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, wydaną dnia 13.03.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec. Realizacja planowanej inwestycji musi być zgodna z decyzją środowiskową.

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

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

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

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

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

4.7. 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 na wydzieloną z działki nr ewid. 73.

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

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

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

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

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

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

5.8. Źródło ciepła: indywidualne źródła ciepła oraz instalacje pozyskujące energię ciepłą ze źródeł odnawialnych – pompy ciepła.

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

5.10. Odprowadzanie i oczyszczanie pozostałych ścieków i zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy.

## **6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

6.1. Strefa uciążliwości wynikająca z założonego profilu inwestycji nie może wykroczać 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 ABCDEA 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.6123.2378.2025 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 rolnej.
- 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 353/2025 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 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 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**

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 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną 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 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną wraz z projektowanym zjazdem na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona.

Pismem z dnia 05.12.2025 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 niezłatwieniu 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.6123.2378.2025 z dnia 15.12.2025 r., Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku działający w imieniu Zarządu Powiatu Płońskiego uzgodnił projekt decyzji postanowieniem Nr 353/2025 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 pięciu złożonych przez Inwestora 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 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną wraz z projektowanym zjazdem na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona.

Na podstawie art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem z dnia 22.01.2026 r. wystąpiono do 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 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 198 m, czyli obszar analizy urbanistycznej wynosi 594 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 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 ładu przestrzennego oraz spójności urbanistycznej w 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 m<sup>2</sup> oraz drogi wewnętrzne. Planowana powierzchnia zabudowy jednego budynku wynosi 125 – 150 m<sup>2</sup>. Obszary analizy urbanistycznej są zróżnicowane z uwagi na różne szerokości frontów terenów inwestycji i obejmują tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz nieliczną zabudowę. Dla każdego projektu decyzji wyznaczony został inny obszar analizowany, na podstawie którego ustalone zostały parametry i wskaźniki, które nieznacznie się różnią.

Z obowiązującego rozporządzenia z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku

*miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116) wynika, że dopuszczalne jest ustalenie innych parametrów i wskaźników niż wartości średnie, jeżeli wynika to z analizy urbanistycznej.*

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

- szerokość elewacji frontowej: do 15 m;
- maksymalna nadziemna intensywność: do 0,27;
- udział powierzchni zabudowy: do 0,21;
- geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne, jednak wszystkie o takiej samej geometrii;
- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- wysokość budynków do 9,00 m;
- kalenice równoległe lub prostopadłe do frontów 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 część 1,
3. mapa zasadnicza w skali 1 : 1000;  
z analizą obszaru - załącznik nr 2 część 2,
4. mapa zasadnicza w skali 1 : 1000;  
z analizą obszaru - załącznik nr 2 część 3,
5. mapa zasadnicza w skali 1 : 1000;  
z analizą obszaru - załącznik nr 2 część 4,
6. analiza urbanistyczna - załącznik nr 3.

**Otrzymują:**

- 1.
2. Strony postępowania
3. Informacja o wydanej decyzji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz treść tej decyzji (art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko)
4. a/a

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie  
z częścią I pkt. 8 kol. 4 załącznika do ustawy  
z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej  
(Dz. U. z 2025 r poz. 1154).



**WÓJT**  
**Marek Czerniakowski**

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji  
o warunkach zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 73  
w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec**

Podstawa prawna:

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

Wniosek z dnia 3 września 2025 r.

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec dla planowanej budowy 9 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych.

Powierzchnia terenu inwestycji: 10 457 m<sup>2</sup>.

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

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

Powierzchnia zabudowy: 1 125 – 1 350 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia biologicznie czynna istniejąca 10 457 m<sup>2</sup>, projektowana 7 982 – 8 207 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 10 457 m<sup>2</sup>.

Charakterystyczne parametry budynków:

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

suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 125 – 250 m<sup>2</sup>;

liczba kondygnacji nadziemnych 1 - 2;

wysokość budynku 7,50 – 9,00 m;

kąt nachylenia połaci 0<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup>;

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

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

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

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

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

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącza do sieci wodociągowej;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci,

- e) źródła ciepła: indywidualne źródła ciepła, instalacje pozyskujące energię ciepłą ze źródeł odnawialnych (pompa ciepła, gaz płynny);
- f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji pozostałych ścieków oraz zaopatrzenia w środki łączności.

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

## **2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji**

Część działki nr ewid. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec o powierzchni 10 457 m<sup>2</sup>, zgodnie ewidencją jest gruntem rolnym klasy IV, V.

Z analizy stanu faktycznego, wynika, że teren inwestycji położony na rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie jest zabudowany, jest użytkowany rolniczo.

Wnioskodawczyni przedstawiła załącznik graficzny do wniosku sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, z którego wynika, że planowany jest podział geodezyjny na 9 działek budowlanych. Zjazdy planowane są na drogę powiatową nr 3083 W Koryciska – Stara Wrona. Planowana inwestycja jest częścią przedsięwzięcia polegającego na budowie na działce nr ewid. w obrębie Stara Wrona dla 73 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz drogami wewnętrznymi.

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

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o symbolu MNW;
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu KR.

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

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

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

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

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

Planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową znak PBG.6220.21.2024 wydaną dnia 13.03.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec. Dla planowanego przedsięwzięcia nie wystąpiła konieczność przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko.

Wnioskodawczyni jest właścicielką terenu inwestycji.

Ochrona interesów osób trzecich nie będzie powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich dotyczących, w tym:

- a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,
- b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- c) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

### 3. Analiza urbanistyczna obszaru

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

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono obszar analizowany na kopii mapy, o której mowa w art. 52, ust. 1, pkt 1 ustawy o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji, nie mniej niż 50 m zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Za front terenu inwestycji bok przylegający do drogi powiatowej o szerokości 198 m, czyli szerokość obszaru analizowanego wynosi 594 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar analizy został wyznaczony.

Po wizji terenowej i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną. Teren inwestycji położony jest poza układem osadniczym wsi na terenach otwartych – rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dominującą funkcją terenów jest produkcja rolnicza oraz rozproszona zabudowa zagrodowa.

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”.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje na działkach nr ewid. 67/4, 71/3, 11, 9/2, 63/4, 164/4, 2/1, 5/1, 2.

Parametry i wskaźniki należy ustalić na podstawie działek o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **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 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”.

Przy drodze powiatowej nr 3048W nie występuje żadna zabudowa.

W związku z tym ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w odległości:

- a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 30083W Koryciska – Stara Wrona;
- b) 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej.

Obowiązuje usytuowanie obiektów w jednakowej linii zabudowy od drogi powiatowej i projektowanej drogi wewnętrznej.

Obowiązkiem organu jest przeprowadzenie analizy, która rozważałaby możliwość zabudowy przy wyznaczeniu linii zabudowy innej niż stanowiącej przedłużenie istniejącej linii zabudowy zgodnie 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 15 lipca 2024 r.

#### **Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy**

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

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

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

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,21.

Minimalny wskaźnik wynosi 0,04.

Średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,12.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się w wysokości do 0,12.

#### **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 0,07, 0,04, 0,09, 0,05, 0,11, 0,13, 0,11, 0,07, 0,21.

Średni wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wynosi 0,098, czyli po zaokrągleniu 0,10.

Ustala się wskaźnik udziału powierzchni zabudowy do 0,10.

#### **Szerokość elewacji frontowej**

„6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

6.2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy”.

Szerokość elewacji frontowych wynosi 9 m, 14 m, 12 m, 13 m, 12 m, 5 m, 12 m, 12 m, 14 m, 10 m, 4 m, 3 m, 19 m, 12 m, 17 m, 8 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 10,45 m.

Ustala się szerokość elewacji frontowych 10 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 3 m, 4 m, 5 m, 6 m, 7m, 7,50 m, 8 m, 8,50 m, 9 m, 9,50 m, 10 m.

Ustala się wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9 m.

#### **Geometria dachu**

Zgodnie z § 8 „geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

*Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki*

Występują dachy dwuspadowe symetryczne, wielospadowe symetryczne i płaskie.

Kąt nachylenia połaci wynosi ok.  $5^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ .

Kierunek kalenic jest równoległy i prostopadły do frontów działek.

Ustala się dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne, jednak wszystkie obiekty o jednakowej geometrii dachów.

Ustala się kierunek kalenic równoległy lub prostopadły do frontu planowanych działek budowlanych, wszystkie w jednakowym kierunku.

Kąt nachylenia połaci do  $45^{\circ}$ .

#### **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**

*§ 9. 1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.*

*2. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Średni wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70 %.

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 %.

#### **Minimalna liczba miejsc do parkowania**

*§ 10. Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.*

Minimalna liczba miejsc do parkowania wynosi 1 - 2 miejsca na parking na każdy budynek mieszkalny, zagospodarowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Dostęp do drogi publicznej: bezpośredni i pośredni poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na drogę powiatową nr 3083W na działce nr ewid. 106.

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

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącza do sieci wodociągowej;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki i wywóz do oczyszczalni ścieków;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci,
- e) źródła ciepła: indywidualne źródła ciepła, instalacje pozyskujące energię cieplną ze źródeł odnawialnych - pompy ciepła, gaz płynny;
- f) zaopatrzenie w gaz: z projektowanych naziemnych lub podziemnych zbiorników na gaz płynny;
- g) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

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

Zaopatrzenie w gaz wynika z obowiązku zawartego w decyzji środowiskowej.

Decyzja środowiskowa nie przewiduje indywidualnych oczyszczalni ścieków.

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

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

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

*a) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478*

Teren inwestycji nie jest położony na obszarze prawnie chronionym.

Planowana inwestycja nie narusza zakazów ustawy o ochronie przyrody.

*b) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm., Dz. U. z 2023 r. poz. 1724)*

Planowane przedsięwzięcie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących potencjalnie znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 19 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm.).

Zgodnie z § 3 ust.1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wydanie decyzji środowiskowej następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy.

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

*c) Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z 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) Teren inwestycji nie leży w obszarze prawnie chronionym, obszarze ograniczonego użytkowania, ani w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu przepisów o:*

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Wyniki z analizy urbanistycznej obszaru**

1) Z analizy urbanistycznej wynika, że planowana inwestycja spełnia łącznie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Na podstawie analizy urbanistycznej ustalono następujące parametry i wskaźniki:  
nieprzekraczalna linia nowej zabudowy:

- a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej – wszystkie obiekty usytuowane będą w jednej linii zabudowy;
- b) 4 m od linii rozgraniczającej projektowanych dróg wewnętrznych – wszystkie obiekty usytuowane w jednej linii zabudowy.

szerokość elewacji frontowych: 10 m z tolerancją do 20 %;

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

kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;

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

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

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: do 0,12;

udział powierzchni zabudowy: do 0,10;

minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 % powierzchni działki budowlanej.

3) W dniu 10.12.2025 r. Wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem 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.6730.564.2025, PBG.6730.565.2025). Wartości te w poszczególnych projektach decyzji różnią się nieznacznie, a ich ujednolicenie pozwoli na zachowanie 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 m<sup>2</sup> oraz drogi wewnętrzne. Wnioskodawczyni złożyła 5 wniosków o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej działki. Planowana powierzchnia zabudowy jednego budynku wynosi 125 – 150 m<sup>2</sup>. 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 spójności wizualnej zabudowy, a tym samym zapewni zachowanie ładu przestrzennego w planowanym obszarze zabudowy. W związku z powyższym ustala się następujące parametry i wskaźniki:

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

4) Zaopatrzenie w gaz wynika z obowiązku zawartego w decyzji środowiskowej.

5) Decyzja środowiskowa nie przewiduje realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków.

6) W związku ze spełnieniem warunków art. 61, pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy opracować projekt decyzji o warunkach zabudowy części działki nr ewid. 73 dla planowanej inwestycji i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

BISPOL PROJEKTOWY  
mgr Józefa Marciniak

mgr inż. Henryk Marciniak

WÓJT

Marek Czerniakowski