

DECYZJA Nr 203/2026
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 października 2025 r.

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 992/29 w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przyłączami do sieci zewnętrznych

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 992/29
w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.**

1. Rodzaj zabudowy: budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący z przyłączami do sieci zewnętrznych - zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych zaliczona do klasy 1110 - budynki mieszkalne jednorodzinne.

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

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

3.1. Nakazuje się realizację inwestycji zgodnie z wymogami prawa budowlanego, Polskimi Normami, przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej oraz decyzją środowiskową w sposób zapewniający staranne wykonanie planowanego zadania inwestycyjnego;

3.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 11,00 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej.

3.3. Szerokość elewacji frontowej: 11,66 m z tolerancją do 20 %;

3.4. Wysokość: do 8,50 m.

3.5. Geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci do 45°.

3.6. Kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu działki: równoległy.

3.7. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: do 0,14.

3.8. Udział powierzchni zabudowy: do 0,07.

3.9. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70 % powierzchni działki.

3.10. Forma i układ bryły budynku 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. Przedmiotowa inwestycja jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019, poz. 1839 z późn. zm.). Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną przez Wójta Gminy Joniec 31 lipca 2023 r.

4.2 Teren objęty niniejszą decyzją położony jest w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 19.11.2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 1478).

Nakazuje się przestrzeganie zakazów wynikających z obowiązującej uchwały.

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. Obowiązuje przy realizacji inwestycji zdjęcie próchnicznej warstwy gleby i wykorzystanie jej do kształtowania zieleni.

4.10. Ustalenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się.

5. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Włączenie do ruchu komunikacyjnego na drodze powiatowej: poprzez drogę wewnętrzną na działkach nr ewid. 992/8 i 196.

5.2. Minimalna liczba miejsc parkingowych: 1 - 2 miejsca na terenie własnej działki, zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.3. Zaopatrzenie w wodę: z projektowanej studni do poboru wody pitnej o głębokości nieprzekraczającej 100 m.

5.4. Odprowadzanie ścieków: do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego i wywóz do oczyszczalni.

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

5.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej SN/nn.

5.7. Ogrzewanie: z indywidualnego źródła ciepła oraz odnawialnych źródeł energii – energia słoneczna, pompa ciepła.

5.8. Dostęp do gazu: z projektowanego naziemnego zbiornika na gaz płynny.

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

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

6.1. Strefa uciążliwości wynikająca z założonego profilu inwestycji nie może wykraczać poza granice własności inwestora. Inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności realizacja inwestycji nie może powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich dotyczących:

- a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,
- b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

c) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

7. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.

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.6123.74.2026 z dnia 13.01.2026 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.

10. Projekt niniejszej decyzji przygotowano uwzględniając:

- 1) Wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z póź. zm.) dotyczące trybu określania sposobów zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Wymagania rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 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);
- 3) wymagania rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).
- 4) Wymagania przepisów odrębnych, w tym:
 - a) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024, poz. 320 z póź. zm.);
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2024, poz. 725 z póź. zm.);
 - c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz.1225 ze zmianami);
 - d) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z póź. zmianami);
 - e) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 z póź. zmianami);
 - f) Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U z 2024 r. poz. 1087 z póź. zm.);
 - g) Ustawy z dnia 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 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 1478);
 - 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 października 2025 r. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 992/29 w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przyłączami do sieci zewnętrznych.

W dniu 20.11.2025 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. 992/29 w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przyłączami do sieci zewnętrznych.

Pismem z dnia 07.01.2026 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 niezafatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 24.04.2026 r. Zawiadomiono również, że zgodnie z art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie postępowania administracyjnego dotyczącego wniosku z dnia 29.10.2025 r. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przyłączami do sieci zewnętrznych na nieruchomości usytuowanej w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec, składającej się z działki nr ewidencyjny 992/29, strony postępowania będą zawiadamiane o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie, o której mowa w art. 49 § 1 KPA tj. w formie publicznego zawiadomienia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Gminy Joniec. Stosowanie do art. 49 KPA zawiadomienie stron postępowania uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia publicznego zawiadomienia.

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.6123.74.2026 z dnia 13.01.2026 r.

Pismem z dnia 25.03.2026 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 niezafatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 06.05.2026 r. Zawiadomienia o zakończeniu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dokonano również w formie publicznego obwieszczenia poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Jońcu oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Jońcu.

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 o symbolu MNW.

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.

Planowane przedsięwzięcie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.). Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną dnia 31 lipca 2023 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Teren objęty niniejszą decyzją położony jest w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 19.11.2014 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 1478). Planowana inwestycja nie narusza zakazów obowiązujących na obszarze prawnie chronionym.

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 działki, jednak nie mniej niż 50 m. Szerokość frontu działki wynosi 34 m, czyli zakres obszaru wynosi 102 m we wszystkich kierunkach geograficznych. Teren inwestycji położony jest na terenach otwartych – rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Funkcje zabudowy wyznaczone zostały na podstawie informacji z Urzędu Gminy Joniec oraz faktycznego użytkowania powierzchni ziemi. 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 wizji lokalnej i zebraniu materiałów sporządzono analizę urbanistyczną, na podstawie której ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania. Przyjęte parametry i wskaźniki zostały ustalone na podstawie obliczeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalone warunki zabudowy i zagospodarowania w pełni spełniają żądania Wnioskodawcy.

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 ust. 4 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:
 - a) po upływie 5 lat od daty jej uprawomocnienia;
 - b) jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - c) jeżeli 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. Rzekowska 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 (które nie odebrały zawiadomienia o wszczęciu postępowania)
3. Pozostałe strony postępowania (w formie publicznego zawiadomienia)
4. 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)
5. 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 działki nr ewid. 992/29
w obrębie geodezyjnym Królewó, 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 29 października 2025 r.

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 992/29 w obrębie geodezyjnym Królewó, gmina Joniec dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Powierzchnia terenu inwestycji: 1 000 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu: użytki rolne klasy IVb, V;

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Powierzchnia zabudowy: projektowana 70 – 120 m².

Powierzchnia biologicznie czynna: projektowana 300 - 600 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 1 000 m².

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie wymagało przeprowadzenia postępowania w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, stąd Wnioskodawca załączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną dnia 31 lipca 2023 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Obsługa komunikacyjna: pośredni zjazd na drogę publiczną poprzez działki nr ewid. 992/8.

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

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowana studnia do poboru wody pitnej;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własny teren inwestycji;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącze do sieci;
- e) źródło ciepła: naziemny zbiornik na gaz płynny;
- f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

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

Charakterystyczne parametry budynku:

- szerokość elewacji frontowej: projektowana 8,00 – 12,00 m;
- liczba kondygnacji nadziemnych: projektowana 1 - 2;
- liczba kondygnacji podziemnych: 0;

- wysokość głównej kalenicy: projektowana 5,00 m – 8,50 m;
- kąt nachylenia dachu: 25° – 45°;
- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy symetryczny;
- projektowany kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły frontu działki.

Odległość budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami od granicy działki budowlanej: 4 m i więcej.

Odległość budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi od granicy działki budowlanej: 3 m i więcej.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Działka nr ewid. 992/29 w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy o powierzchni 1000 m² zgodnie z ewidencją gruntów jest gruntem ornym klasy IVb i V. Teren nie jest zabudowany.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych istniejąca zabudowa należy do klasy 1110 – budynki 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 o symbolu MNW.

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.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w 2003 r. teren przeznaczony był pod produkcję rolniczą.

Teren objęty wnioskiem położony jest w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, utworzonym na podstawie rozporządzenia nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 roku.

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 kopalin,
- 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.).

Wnioskodawca jest właścicielem działki nr ewid. 992/29.

Ochrona interesów osób trzecich nie może 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 skutków wymienionych w § 2 pkt 7 wymienionego rozporządzenia.

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 spełniony.

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki nie mniej niż 50 m.

Szerokość frontu działki wynosi 34 m, stąd obszar analizowany wynosi 102 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar analizowany został wyznaczony. Po dokonaniu wizji lokalnej w terenie i zebraniu materiałów sporządzono analizę urbanistyczną.

Teren inwestycji posiada sąsiedztwo dostępne z tej samej drogi publicznej, pozwalające na określenie wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej, grunty rolne, drogi wewnętrzne.

Funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodna z istniejącym zainwestowaniem.

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 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”.

Istniejąca linia zabudowy przy drodze wewnętrznej na działce nr ewid. 992/8 wynosi 11 m, 14 m, 13 m. Pozostałe linie zabudowy nie mają znaczenia dla ładu przestrzennego w związku z planowaną zabudową.

Nieprzekraczalną linię nowej zabudowy ustala się w odległości 11 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej w nawiązaniu do zabudowy na działce sąsiedniej 992/27

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, 0,14.

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,06.

Średni wskaźnik wynosi 0,10.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla działki nr ustala się w wysokości do 0,14.

Zastosowanie takiego parametru nie zaburzy zastanego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego

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, 0,06, 0,05, 0,06.

Średni wskaźnik wynosi 0,06.

Ustala się wskaźnik do 0,07, który nie zaburzy zastanego w obszarze analizowanym ładu przestrzennego.

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 11 m, 10 m, 8 m, 20 m, 13 m, 8 m.

Średnia szerokość elewacji frontowych budynków na terenie analizowanym wynosi 11,66 m.

Ustala się szerokość elewacji frontowej 11,66 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 uskoki, 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 budynków zlokalizowanych na obszarze analizowanym wynosi 5 m, 7 m, 7,50m, 8,50 m.

Ustala się wysokość planowanego obiektu do 8,50 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”

Na terenie analizowanym występują budynki kryte dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci ok. 35° - 45° o kalenicach równoległych w stosunku do frontów działek.

Ustala się dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia do 45°, kalenica równoległa do frontu działki.

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”.

Wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na wynosi 70%.

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 % powierzchni działki.

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.

Ustala się minimalną liczbę 1–2 miejsca na terenie działki.

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 pośredni dostęp do drogi publicznej, którą jest droga gminna, poprzez drogę wewnętrzną na działkach nr ewid. 992/8 i 196.

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.**

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 R-IVb, stąd nie wymaga uzyskania zgody 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 oraz rozporządzenie nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Teren położony jest w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, utworzonym na podstawie rozporządzenia nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 roku. Planowane przedsięwzięcie nie narusza zakazów obowiązującego rozporządzenia.

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 znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., póź. 1839 z póź. zm.). Wnioskodawca załączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną dnia 31 lipca 2023 r. przez Wójta Gminy Joniec.

c) Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 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 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 kopalni,
- 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”.

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) Na podstawie analizy urbanistycznej ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 992/29 w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec dla planowanego przedsięwzięcia. Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznacza się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tym:

nieprzekraczalna linia nowej zabudowy: 11,00 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
szerokość elewacji frontowej: 11,66 m z tolerancją do 20 %;
geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci do 45°,
wysokość kalenicy do 8,50 m,
kalenica równoległa do frontu działki;
wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: do 0,07;
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 % powierzchni działki;
minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 – 2 miejsca.

4) 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 działki nr ewid. 992/29 dla planowanej inwestycji i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr Józefa Marciniak

mgr inż. Henryk Marciniak