

DECYZJA nr 244/2026
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 05.08.2025r. o ustalenie warunków zabudowy **działek nr ewid. 804/9, 804/10, 804/11, i 804/12, obręb 0007-Królewo, gmina Joniec**, dla inwestycji polegającej na:

budowie 4-ech budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),

po dokonaniu uzgodnień:

wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. z:

- 1) Starosta Płoński, 09-100 Płońsk, ul. Płocka nr 39 - postanowienie GG.6123.581.2026 z dnia 04.03.2026 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.612.434.2026.KP z dnia 04.03.2026 r. umarzające postępowanie w całości z uwagi na jego bezprzedmiotowość. Uzasadnieniem umorzenia jest fakt, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 26.02.2024 r., znak: WOOŚ-I.4221.33.2024.IP, uzgodnił realizację ww. przedsięwzięcia, określając jednocześnie warunki jego realizacji.

u s t a l a m

warunki zabudowy działek nr ewid. 804/9, 804/10, 804/11 i 804/12, obręb 0007-Królewo, gmina Joniec, dla inwestycji polegającej na budowie 4-ech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

1. **Rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Funkcja zabudowy:** 4 budynki mieszkalne jednorodzinne.

3. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu inwestycji z projektowaną drogą wewnętrzną na terenie działki nr ewid. 804/19 obręb 0007-Królewo - zgodnie z załącznikiem graficznym.

- b) Ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,19.
Ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,19.
- c) Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,17.
- d) Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją na 18,2 m.
- e) Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją na 9,1 m.
- f) Ustala się niżej opisaną geometrię dachu planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją:
 - układ głównych połaci dachowych – dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do frontu terenu inwestycji.
- g) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,7.
- h) Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych: 2 miejsca postojowe związane z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinym na terenie objętym decyzją.

4. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Inwestycja planowana jest na terenie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa związane z tym obszarem, głównie Uchwałę 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Istnieje możliwość lokalizacji planowanej inwestycji bez wycinki drzew, co potwierdza analiza stanu istniejącego zagospodarowania terenu – brak zadrzewień na terenie inwestycji.

Dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Joniec dnia 08.05.2024 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: PBG.6220.1.2024) w której określono środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na terenie działek nr ewid. 804/2 i 804/3 (obecnie działki nr ewid. 804/16, 804/17, 804/18, 8074/19, 804/20, 8048, 804/9, 804/10, 804/11, 804/12, 804/13, 804/14 i 804/15) obręb 0007-Królewo. Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z ww. decyzji.

5. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Projektowana inwestycja objęta niniejszą decyzją musi spełniać wymogi związane z zagospodarowaniem działki budowlanej.

Zgodnie z przepisami odrębnymi t.j. przepisami §. 3 pkt 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pod pojęciem działki budowlanej należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy

geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z tegoż rozporządzenia, innych odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

W przypadku wystąpienia na terenie objętym decyzją urządzeń melioracji wodnych, dbając o ich prawidłowe funkcjonowanie, należy zastosować rozwiązania projektowe nie powodujące pogorszenia warunków ich funkcjonowania

W związku z art. 196 ust. 15 Prawa wodnego w przypadku dokonania zmian w systemie drenarskim, należy 1 egzemplarz dokumentacji powykonawczej przekazać do Zarządu Zlewni w Ciechanowie.

W myśl art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 podpunkt a) oraz art. 17 ust. 1 pkt 4 Prawa wodnego na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbórkę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Art. 192 Prawa wodnego zabrania niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą powodować osiadanie urządzeń lub ich części, osuwanie się gruntu, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

Dostęp do drogi publicznej – pośredni – do drogi gminnej nr 300403W (działki nr ewid. 539, obręb 0007 – Królewko) poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr ewid. 222 obręb 0006-Krajęczyn) oraz działki 94/14, 804/20 i 804/19 obręb 0007-Królewko (przeznaczone pod planowaną drogę wewnętrzną).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 889):

- budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, natomiast w przypadku budowy lub przebudowy drogi budowa lub przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi,
- ze względu na wymogi wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, zarządca drogi może odmówić wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu lub jego przebudowę albo wydać zezwolenie na lokalizację zjazdu na czas określony,
- budowa lub przebudowa zjazdu na podstawie zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren objęty decyzją nie jest położony w strefie obszarów związanych z wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci - przyłącza projektowane;
- zaopatrzenie w wodę: studnie do poboru wody pitnej, w momencie pojawienia

- się możliwości technicznych – przyłącza do sieci wodociągowej;
- zaopatrzenie w gaz: brak zapotrzebowania;
- ogrzewanie: indywidualne źródła ciepła w sposób nienaruszający przepisów odrębnych w tym instalacje pozyskujące energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
- sposób odprowadzenia ścieków: do projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe w sposób nienaruszający przepisów odrębnych;
- odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo - zagospodarowanie w obrębie terenu objętego decyzją, w sposób nienaruszający przepisów odrębnych w szczególności ustawy Prawo wodne;
- sposób gospodarowania odpadami stałymi: na terenie nieruchomości objętej decyzją, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem infrastruktury technicznej położonym w strefie projektowanej inwestycji, w projekcie budowlanym przewidzieć jego przebudowę na warunkach określonych przez właściwego Zarządcę infrastruktury technicznej.

9. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich. Ochrona ta obejmuje w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

Zgodnie z przepisami art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

10. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych.

Nie występują tereny górnicze w obszarze objętym projektowaną inwestycją.

11. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz inne oznaczenia przedstawiono na kopii mapy zasadniczej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

12. Zgodnie z przepisami art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z zastrzeżeniem art. 29 - 31 wyżej cytowanej ustawy. Zakres dokumentów niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania zgłoszenia określają przepisy tejże ustawy.

Organem właściwym administracji architektoniczno – budowlanej jest Starosta Płoński.

Uzasadnienie

W dniu 05.08.2025 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 4-ech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na terenie działek o nr ewid. 804/9, 804/10, 804/11 i 804/12, obręb ewidencyjny 0007-Królewo, gmina Joniec.

W dniu 08.08.2025 r. wpłynęło pismo dotyczące uzupełnienia wniosku z dnia 05.08.2025 r. zawierające zapewnienie dostawy energii elektrycznej.

Pismem z dnia 14.11.2025 r. na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – 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 niezafatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 28.04.2026 r.

W dniu 28.01.2026 r. wpłynął z biura urbanistycznego opracowany projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z analizą urbanistyczno – architektoniczną oraz wynikami analizy dla decyzji o warunkach zabudowy działek o nr ewid. 804/9, 804/10, 804/11 i 804/12, obręb ewidencyjny 0007-Królewo, gmina Joniec.

Na podstawie art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem z dnia 26.02.2026 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 Płocki uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.581.2026 z dnia 04.03.2026 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem o sygn. WSTC.612.434.2026.KP z dnia 04.03.2026 r. umorzył postępowanie w całości ze względu na jego bezprzedmiotowość.

Zawiadomieniem z dnia 17.04.2026 r na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezafatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 30.05.2026 r.

Pismem z dnia 20.05.2026 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 29.06.2026 r.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu inwestycji, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 m. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono (obszar oznaczony na załączniku graficznym kolorem czarnym grubą linią przerywaną), z uwzględnieniem frontu terenu inwestycji wynoszącym ok. 125 m,

w odległości 375 m wokół terenu objętego wnioskiem, równocześnie rozszerzając obszar analizowany w taki sposób, aby pokrywał się z obszarem analizowanym dla kolejnych planowanych inwestycji w kompleksie, dla których Inwestor złożył kolejne wnioski o ustalenie warunków zabudowy. Podejście takie jest korzystne z punktu widzenia ładu przestrzennego, gdyż pozwoli wyznaczyć zbliżone parametry projektowanych budynków, a równocześnie nie jest tożsame z prawem do dowolnego powiększania obszaru analizowanego.

Złożony wniosek dotyczył budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Na analizowanym obszarze występuje zabudowa na podstawie której możliwe jest ustalenie parametrów kształtujących nową zabudowę zgodnie z art. 61 ust.1 pkt 1. Działki na których planowana jest inwestycja posiadają pośredni dostęp do drogi gminnej nr 300403W (działki nr ewid. 539, obręb 0007 – Królewo) poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr ewid. 222 obręb 0006-Krajęczyn) oraz działki 94/14, 804/20 i 804/19 obręb 0007-Królewo (przeznaczone pod planowaną drogę wewnętrzną). Teren działek objętych inwestycją stanowi użytki rolne oznaczone symbolem RIVa. Planowana inwestycja przewiduje realizację przyłącza energetycznego i studni do poboru wody pitnej, w momencie pojawienia się możliwości technicznych – przyłączy wodociągowych. Wydanie decyzji zgodne jest również z przepisami odrębnymi a teren inwestycji nie znajduje się w obszarze: 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Ponieważ wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały w niniejszym przypadku spełnione, nie ma podstaw do odmowy wydania decyzji.

Decyzja została wydana w trybie art. 59 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego decyzją.

Działki, na których planowana jest inwestycja, nie znajdują się na terenie przeznaczonym pod realizację zadań rządowych ani samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym lub krajowym – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz.139 ze zm.). W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonania uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 10a oraz art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji wynika, iż możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W rozpatrywanym przypadku spełnione są wymogi art. 61 ust. 1 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba posiadająca świadectwo ukończenia studiów w zakresie gospodarki przestrzennej.

Warunki zabudowy dla projektowanej inwestycji zostały uzgodnione w zakresie wymaganym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, za pośrednictwem Wójta Gminy Joniec, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego przed upływem terminu do wniesienia odwołania **strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania** wobec Wójta Gminy Joniec. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Joniec oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Wobec tego strony postępowania nie mają możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

W przypadku złożenia odwołania strona może zawrzeć w odwołaniu wnioszek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, za zgodą pozostałych stron postępowania.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
 - 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa powyżej, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

W myśl art. 63 w/w ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, 2e i 2f w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w wyznaczonym terminie, strona może żądać wymierzenia kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki. Żądanie wnosi się do Wojewody Mazowieckiego za pośrednictwem Wójta Gminy Joniec.

Decyzja niniejsza nie uprawnia do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych.

Załączniki do decyzji:

1. Załącznik nr 1 – załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy
2. Załącznik nr 2 – analiza urbanistyczno-architektoniczna w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy
3. Załącznik nr 3 – załącznik graficzny do analizy sporządzonej do decyzji o warunkach zabudowy
4. Załącznik nr 4 – wyniki analiz

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
Marcel Czerniakowski

ANALIZA
urbanistyczno – architektoniczna
w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

I. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem

Teren objęty wnioskiem: działki nr ewid. 804/9, 804/10, 804/11 i 804/12 (obręb 0007-Królewo), gmina Joniec (teren oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami A-B-C-D-A).

Wnioskodawca:

Charakterystyka planowanej inwestycji: **budowa 4-ech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.**

Dotychczasowa funkcja	Dotychczasowe zainwestowanie działki objętej wnioskiem	Dostęp do drogi publicznej	Wyłączenie z użytkowania rolniczego	Istniejące uzbrojenie terenu	Warunki wynikające z przepisów odrębnych	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
Teren niezainwestowany	Teren objęty wnioskiem jest niezabudowany	Pośredni - do drogi gminnej nr 300403W (działki nr ewid 539, obręb 0007 – Królewo) poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr ewid. 222 obręb 0006-Krajęczyn) oraz działki 94/14, 804/20 i 804/19 obręb 0007-Królewo (przeznaczone pod planowaną drogę wewnętrzną)	Teren objęty inwestycją stanowi użytki oznaczone symbolem RIVa.	W rejonie inwestycji znajduje się sieć elektroenergetyczna.	Inwestycja planowana jest na terenie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dla planowanej inwestycji wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nr PBG.6220.1.2024 z dnia 08.05.2025 r.	-

II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem.

Teren objęty wnioskiem: działki nr ewid. 804/9, 804/10, 804/11 i 804/12 (obręb 0007-Królewo), gmina Joniec – o szerokości frontu ok. 125 m.

Teren objęty analizą: Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, nie mniej niż 50 m. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono (obszar oznaczony na załączniku graficznym kolorem czarnym grubą linią przerywaną), z uwzględnieniem frontu terenu inwestycji wynoszącym ok. 125 m, w odległości 375 m wokół terenu objętego wnioskiem, równocześnie rozszerzając obszar analizowany w taki sposób, aby pokrywał się z obszarem analizowanym dla kolejnych planowanych inwestycji w kompleksie, dla których Inwestor złożył kolejne wnioski o ustalenie warunków zabudowy. Podejście takie jest korzystne z punktu widzenia ładu przestrzennego, gdyż pozwoli wyznaczyć zbliżone parametry projektowanych budynków, a równocześnie nie jest tożsame z prawem do dowolnego powiększania obszaru analizowanego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji jest możliwe wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) tzn. wówczas, gdy:

- 1) 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;
- 1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy (art. 59 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – przepis nie stosuje się do dnia wejścia w życie planu ogólnego);
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) 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 2024 r. poz. 1199), 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.

Wskazany do analizy obszar wystarczająco charakteryzuje istniejącą zabudowę, która umożliwia określenie parametrów zabudowy dla planowanej inwestycji. Niejednorodność sposobu zabudowy obszaru analizowanego stanowi uzasadnienie dla uznania za słuszne odniesienie się przy określaniu wskaźników dla planowanej zabudowy jedynie do zabudowy o analogicznym przeznaczeniu t.j. budynków mieszkalnych z pominięciem budynków rekreacji indywidualnej i budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej). Rozwiązanie takie wskazane jest również w §2 ust. 2 Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

0006-94/22	Budynek mieszkalny jednorodzinny – budynek rekreacji indywidualnej	Niniejszy budynek zaewidencjonowany jako budynek mieszkalny jednorodzinny jest budynkiem rekreacji indywidualnej. Z uwagi na odmienną funkcję (zabudowa rekreacji indywidualnej) od funkcji wnioskowanej (mieszkalnej jednorodzinnej) odstąpiono od jego szczegółowej analizy.
0006-78/20	Budynek mieszkalny jednorodzinny – budynek rekreacji indywidualnej	Niniejszy budynek zaewidencjonowany jako budynek mieszkalny jednorodzinny jest budynkiem rekreacji indywidualnej. Z uwagi na odmienną funkcję (zabudowa rekreacji indywidualnej) od funkcji wnioskowanej (mieszkalnej jednorodzinnej) odstąpiono od jego szczegółowej analizy.
0006-78/18	Budynek mieszkalny jednorodzinny – budynek rekreacji indywidualnej	Niniejszy budynek zaewidencjonowany jako budynek mieszkalny jednorodzinny jest budynkiem rekreacji indywidualnej. Z uwagi na odmienną funkcję (zabudowa rekreacji indywidualnej) od funkcji wnioskowanej (mieszkalnej jednorodzinnej) odstąpiono od jego szczegółowej analizy.
0006-78/10	Budynek mieszkalny jednorodzinny – budynek rekreacji indywidualnej	Niniejszy budynek zaewidencjonowany jako budynek mieszkalny jednorodzinny jest budynkiem rekreacji indywidualnej. Z uwagi na odmienną funkcję (zabudowa rekreacji indywidualnej) od funkcji wnioskowanej (mieszkalnej jednorodzinnej) odstąpiono od jego szczegółowej analizy.
0006-78/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny – budynek rekreacji indywidualnej	Niniejszy budynek zaewidencjonowany jako budynek mieszkalny jednorodzinny jest budynkiem rekreacji indywidualnej. Z uwagi na odmienną funkcję (zabudowa rekreacji indywidualnej) od funkcji wnioskowanej (mieszkalnej jednorodzinnej) odstąpiono od jego szczegółowej analizy.
0006-61/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny – budynek rekreacji indywidualnej	Niniejszy budynek zaewidencjonowany jako budynek mieszkalny jednorodzinny jest budynkiem rekreacji indywidualnej. Z uwagi na odmienną funkcję (zabudowa rekreacji indywidualnej) od funkcji wnioskowanej (mieszkalnej jednorodzinnej) odstąpiono od jego szczegółowej analizy.
0006-61/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny – budynek rekreacji indywidualnej	Niniejszy budynek zaewidencjonowany jako budynek mieszkalny jednorodzinny jest budynkiem rekreacji indywidualnej. Z uwagi na odmienną funkcję (zabudowa rekreacji indywidualnej) od funkcji wnioskowanej (mieszkalnej jednorodzinnej) odstąpiono od jego szczegółowej analizy.
0006-67/13	Budynek mieszkalny jednorodzinny – budynek rekreacji indywidualnej	Niniejszy budynek zaewidencjonowany jako budynek mieszkalny jednorodzinny jest budynkiem rekreacji indywidualnej. Z uwagi na odmienną funkcję (zabudowa rekreacji indywidualnej) od funkcji wnioskowanej (mieszkalnej jednorodzinnej) odstąpiono od jego szczegółowej analizy.
0007-716/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny – budynek rekreacji indywidualnej	Niniejszy budynek zaewidencjonowany jako budynek mieszkalny jednorodzinny jest budynkiem rekreacji indywidualnej. Z uwagi na odmienną funkcję (zabudowa rekreacji indywidualnej) od funkcji wnioskowanej (mieszkalnej jednorodzinnej) odstąpiono od jego szczegółowej analizy.
0007-714/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny – budynek rekreacji indywidualnej	Niniejszy budynek zaewidencjonowany jako budynek mieszkalny jednorodzinny jest budynkiem rekreacji indywidualnej. Z uwagi na odmienną funkcję (zabudowa rekreacji indywidualnej) od funkcji wnioskowanej (mieszkalnej jednorodzinnej) odstąpiono od jego szczegółowej analizy.
Średnie wartości:		0,1 0,16 0,16 11,8 7,8 0,79

Załączniki:

1. Kopia mapy (z zaznaczonym terenem objętym wnioskiem i terenem analizowanym)

Sporządziła: mgr inż. Monika Gamowska Dyplom nr 145442 w zakresie gospodarki przestrzennej

mgr inż. **Monika Gamowska**
dyplom nr **145442**
w zakresie *gospodarki przestrzennej*

WOIT
Marek Czarnikowski

WYNIKI ANALIZ - CZĘŚĆ TEKSTOWA, STANOWIĄCE ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.

1. Analiza spełnienia warunków opisanych art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków):

- 1) 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**, istniejąca zabudowa w strefie analizowanej o funkcji odpowiadającej funkcji określonej wnioskiem Inwestora, szczegółowy opis w analizie wynikającej z przepisu art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, znajdującej się w aktach sprawy;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – **warunek spełniony** - dostęp **pośredni** – do drogi gminnej nr 300403W (działki nr ewid 539, obręb 0007 – Królewo) poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr ewid. 222 obręb 0006-Krajęczyn) oraz działki 94/14, 804/20 i 804/19 obręb 0007-Królewo (przeznaczone pod planowaną drogę wewnętrzną);
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 (wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem), jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **warunek spełniony** – projektowane przyłącze energetyczne oraz studnia do poboru wody pitnej (w momencie pojawienia się możliwości technicznej, przyłącze wodociągowe);
- 4) 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 stanowi grunty rolne oznaczone symbolem RIVa – grunty te nie podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek spełniony**;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – **warunek spełniony**,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – **warunek spełniony**,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – **warunek spełniony**.

2. **TEREN OBJĘTY DECYZJĄ:** teren działek nr ewid. 804/9, 804/10, 804/11 i 804/12 (obręb 0007 – Królewo) gmina Joniec, oznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami A-B-C-D-A.

- **RODZAJ ZABUDOWY:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- FUNKCJA ZABUDOWY: 4 budynki mieszkalne jednorodzinne.

3. Linia zabudowy

Linia zabudowy została ustalona zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Dopuszcza się inne ustalenie 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, zwanej dalej „ustawą””.

Linie zabudowy ustala się w odległości 6 m od granicy terenu inwestycji z projektowaną drogą wewnętrzną na terenie działki nr ewid. 804/19 obręb 0007-Królewo.

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu inwestycji z projektowaną drogą wewnętrzną na terenie działki nr ewid. 804/19 obręb 0007-Królewo - zgodnie z załącznikiem graficznym.

4. Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu objętego decyzją.

Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy została ustalona zgodnie z § 4 ust. 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %”.

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy została ustalona zgodnie z § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „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”.

Na obszarze analizowanym intensywność zabudowy dla działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wynosi od 0,05 do 0,34. Średni wskaźnik intensywności zabudowy dla ww. działek na obszarze analizowanym jest równy 0,16.

Na obszarze analizowanym nadziemna intensywność zabudowy dla działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wynosi od 0,05 do 0,34. Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla ww. działek na obszarze analizowanym jest równy 0,16.

Uznaje się za nienaruszające zastanego ładu przestrzennego ustalenie wskaźnika intensywności oraz nadziemnej intensywności zabudowy dla terenu inwestycji na poziomie wskaźnika średniego z terenu analizowanego z tolerancją do 20% jako maksymalnego dla planowanej inwestycji bez ustalania wartości minimalnej. Tak ustalony wskaźnik nie zaburzy zastanego na danym terenie ładu przestrzennego i dopuści pewną swobodę w realizacji inwestycji.

Ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,19.

Ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,19.

Uwaga: "intensywność zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na: terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

"**nadziemna intensywność zabudowy**" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na: terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu objętego decyzją.

Udział powierzchni zabudowy został ustalony zgodnie z § 5 ust 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „*Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy*”.

Wskaźnik zabudowy dla działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, występujących na obszarze analizowanym wynosi od 0,05 do 0,17. Średni wskaźnik zabudowy dla działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w strefie poddawanej analizie wynosi 0,1.

Uznaje się za nienaruszające zasad zastanego ładu przestrzennego ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy terenu inwestycji na poziomie wskaźnika maksymalnego z terenu analizowanego jako wskaźnika maksymalnego dla planowanej inwestycji. Ustalony w ten sposób wskaźnik powierzchni zabudowy umożliwi pewną swobodę w realizacji inwestycji.

Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,17.

Uwaga: "**udział powierzchni zabudowy**" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na: terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

6. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki lub terenu objętego decyzją.

Szerokość elewacji frontowej została ustalona zgodnie z § 6 ust 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „*Dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy*”.

Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, znajdujących się na terenie analizowanym wynosi od 6,8 m do 18,2 m. Średnia szerokość elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, znajdujących się na terenie analizowanym wynosi 11,8 m.

W związku z powyższym ustala się szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków na poziomie wartości maksymalnej z terenu analizowanego jako wartości maksymalnej dla planowanej inwestycji. Tak wyznaczona szerokość elewacji frontowych nie zaburzy zastanego ładu przestrzennego i umożliwi pewną swobodę w realizacji inwestycji

Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją na 18,2 m.

7. Wysokość zabudowy na terenie objętym decyzją.

Wysokość zabudowy została ustalona zgodnie z § 7 ust 3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „*Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy*”.

Wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych znajdujących się na obszarze

analizowanym wynosi od 6,4 m do 9,1 m. Średnia wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych na obszarze analizowanym jest równa 7,8 m. Uwzględniając wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych na danym terenie, uważa się za zasadne i nienaruszające ładu przestrzennego przyjęcie wysokości planowanego budynku na poziomie wartości maksymalnej z terenu analizowanego jako wartości maksymalnej dla planowanej inwestycji. Tak wyznaczona wysokość nie zaburzy zastanego ładu przestrzennego i umożliwi pewną swobodę w realizacji inwestycji.

Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją na 9,1 m.

Uwaga: „wysokość zabudowy” - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością: a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku, b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

8. Geometria dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) zabudowy na terenie objętym decyzją.

Geometria dachu została ustalona zgodnie z § 8 ust 1. i 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „*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 obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°. Kalenice główne usytuowane równolegle i prostopadle do frontów działek. Dopuszcza się realizację budynku z dachem wielospadowym. Rozwiązanie takie nie zaburzy zastanego na danym terenie ładu przestrzennego.

Ustala się niżej opisaną geometrię dachu planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją:

- układ głównych połaci dachowych – dach dwuspadowy lub wielospadowy,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
- kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do frontu terenu inwestycji.

9. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki albo terenu objętego decyzją.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony zgodnie z § 9 ust 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „*Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy*”.

Na obszarze analizowanym udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wynosi od 0,7 do 0,88. Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym na obszarze analizowanym jest równy 0,79.

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,7.

Uwaga: "udział powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie

czynnych znajdujących się na terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

10. Minimalna liczba miejsc do parkowania na terenie objętym decyzją.

Minimalna liczba miejsc do parkowania została ustalona zgodnie z § 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „*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 ilość miejsc postojowych: 2 miejsca postojowe związane z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym na terenie objętym decyzją.

11. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi (zapisuje się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z: potrzeb ochrony środowiska, obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody, o których mowa w przepisach o ochronie przyrody).

Inwestycja planowana jest na terenie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa związane z tym obszarem, głównie Uchwałę 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 listopada 2024 r. w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Istnieje możliwość lokalizacji planowanej inwestycji bez wycinki drzew, co potwierdza analiza stanu istniejącego zagospodarowania terenu – brak zadrzewień na terenie inwestycji.

Dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Joniec dnia 08.05.2024 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: PBG.6220.1.2024) w której określono środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na terenie działek nr ewid. 804/2 i 804/3 (obecnie działki nr ewid. 804/16, 804/17, 804/18, 804/19, 804/20, 804/8, 804/9, 804/10, 804/11, 804/12, 804/13, 804/14 i 804/15) obręb 0007-Królewo. Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z ww. decyzji.

12. Warunki wynikające z przepisów odrębnych (ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w przypadku występowania takich terenów ustalenia zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów).

Projektowana inwestycja objęta niniejszą decyzją musi spełniać wymogi związane z zagospodarowaniem działki budowlanej.

Zgodnie z przepisami odrębnymi t.j. przepisami §. 3 pkt 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pod pojęciem działki budowlanej należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z tegoż rozporządzenia, innych odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

W przypadku wystąpienia na terenie objętym decyzją urządzeń melioracji wodnych, dbając o ich prawidłowe funkcjonowanie, należy zastosować rozwiązania projektowe nie powodujące pogorszenia warunków ich funkcjonowania.

W związku z art. 196 ust. 15 Prawa wodnego w przypadku dokonania zmian w systemie drenarskim, należy 1 egzemplarz dokumentacji powykonawczej przekazać do Zarządu Zlewni w Ciechanowie.

W myśl art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust. 1 pkt 3 podpunkt a) oraz art. 17 ust. 1 pkt 4 Prawa wodnego na odbudowę, rozbudowę, przebudowę, rozbiórkę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Art. 192 Prawa wodnego zabrania niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą powodować osiadanie urządzeń lub ich części, osuwanie się gruntu, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych.

13. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji (zapisuje się poprzez określenie dostępu do drogi publicznej).

Dostęp do drogi publicznej – pośredni – do drogi gminnej nr 300403W (działki nr ewid. 539, obręb 0007 – Królewo) poprzez drogę wewnętrzną (działkę nr ewid. 222 obręb 0006-Krajęczyn) oraz działki 94/14, 804/20 i 804/19 obręb 0007-Królewo (przeznaczone pod planowaną drogę wewnętrzną).

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 889):

- budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, natomiast w przypadku budowy lub przebudowy drogi budowa lub przebudowa zjazdów dotychczas istniejących należy do zarządcy drogi,

- ze względu na wymogi wynikające z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne, zarządca drogi może odmówić wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu lub jego przebudowę albo wydać zezwolenie na lokalizację zjazdu na czas określony,

- budowa lub przebudowa zjazdu na podstawie zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

14. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (zapisuje się poprzez określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu).

Teren objęty decyzją nie jest położony w strefie obszarów związanych z wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

15. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci - przyłącza projektowane;
- zaopatrzenie w wodę: studnie do poboru wody pitnej, w momencie pojawienia się możliwości technicznych – przyłącza do sieci wodociągowej;
- zaopatrzenie w gaz: brak zapotrzebowania;
- ogrzewanie: indywidualne źródła ciepła w sposób nienaruszający przepisów odrębnych w tym instalacje pozyskujące energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
- sposób odprowadzenia ścieków: do projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe w sposób nienaruszający przepisów odrębnych;

- odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo - zagospodarowanie w obrębie terenu objętego decyzją, w sposób nienaruszający przepisów odrębnych w szczególności ustawy Prawo wodne;
- sposób gospodarowania odpadami stałymi: na terenie nieruchomości objętej decyzją, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

16. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich. Ochrona ta obejmuje w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

Zgodnie z przepisami art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

17. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (w przypadku występowania takich terenów ustalenia zawierają nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów).

Nie występują tereny górnicze w obszarze objętym projektowaną inwestycją.

18. Zakres wymaganych uzgodnień przed wydaniem decyzji.

- 1) ministrem właściwym do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami: **nie dotyczy**,
- 2) wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków: **nie dotyczy**,
- 2a) właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – **uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płońsku**,
- 3) dyrektorem właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani: **nie dotyczy**,
- 4) właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych: **nie dotyczy**,
- 4a) ministrem właściwym do spraw środowiska - w odniesieniu do udokumentowanych: złóż kopalin, uznanych za strategiczne złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji – **nie dotyczy**,
- 5) marszałkiem województwa - w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych: **nie dotyczy**,
- 5a) starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: **nie dotyczy**,

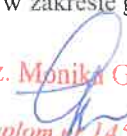
- 6) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami: **uzgodnienie Starosty Płońskiego i Wód Polskich - Dyrektora Zarządu Zlewni w Ciechanowie,**
- 7) dyrektorem parku narodowego - w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny: **nie dotyczy,**
- 8) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody: **uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,**
- 9) właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego: **nie dotyczy,**
- 9a) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym: **nie dotyczy,**
- 10a) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o p.z.p. - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o p.z.p.: **nie dotyczy,**
- 11) Dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu: **nie dotyczy,**
- 12) właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska – w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – **nie dotyczy,**
- 13) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 87 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych: **nie dotyczy,**
- 14) podmiotem zarządzającym - w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej: **nie dotyczy,**
- 15) właściwym organem wojskowym - w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej: **nie dotyczy,**
- 16) Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie: **nie dotyczy.**

*skrót: ustawy o p.z.p. - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Sporządziła: mgr inż. Monika Garnowska

Spełniająca wymogi ustawy o p.z.p.

Nr dyplomu w zakresie gospodarki przestrzennej 145442

mgr inż.  Monika Garnowska

dyplom nr 145442
w zakresie gospodarki przestrzennej


WÓJT
Marek Czerniakowski