

DECYZJA nr 280/2026

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 z późn. zm.), w związku z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie z dnia 29.09.2025 r. (data wpływu 06.10.2025 r.) znak: SKO/I/IV/743/2025, po ponownym rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 15.03.2024 r. o ustalenie warunków zabudowy **działki nr ewid. 38/2 oraz części działki nr ewid. 38/4, obręb 0010 - Omięciny, gmina Joniec**, dla inwestycji polegającej na:

budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej,

po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538),

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.6123.992.2026 z dnia 28.04.2026 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) Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, 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.612.736.2026.AM z dnia 22.04.2026 r. umarzające postępowanie w całości z uwagi na jego bezprzedmiotowość. Uzasadnieniem umorzenia jest fakt, że Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 21.09.2023 r., znak: WOOŚ-I.4221.191.2025.IP, uzgodnił realizację ww. przedsięwzięcia, określając jednocześnie warunki jego realizacji.
- 5) Powiatowy Zarząd Dróg w Płońsku, 09-100 Płońsk, ul. Płocka 101 – postanowienie Nr 107/2026 z dnia 30.04.2026 r. uzgadniające projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie: linii zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1. Obsługi komunikacyjnej – projektowany zjazd z drogi powiatowej nr 3052W Wrońska – Omięciny – Joniec (dz. nr ew. 179). Lokalizacja i budowa zjazdu po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

u s t a l a m

warunki zabudowy działki nr ewid. 38/2 oraz części działki nr ewid. 38/4, obręb 0010 - Omięciny, gmina Joniec, dla inwestycji polegającej na budowie 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej.

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Funkcja zabudowy: mieszkalna (21 budynków mieszkalnych, droga wewnętrzna).

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - 10 m od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 181/1,
 - 8 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej 3052W
 – zgodnie z załącznikiem graficznym.
- b) Ustala się wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,06.
 Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego decyzją na 0,70.
 Nie ustala się wskaźnika maksymalnego powierzchni biologicznie czynnej.
- c) Ustala się szerokość elewacji frontowej dla każdego projektowanego budynku na 8,1 m z tolerancją do 20%.
- d) Ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej dla każdego projektowanego budynku na 3,3 m.
 (wysokość elewacji frontowej została określona od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do krawędzi okapu głównego dachu).
- e) Ustala się niżej opisaną geometrię dachu dla każdego projektowanego budynku objętego inwestycją:
 - dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kąt nachylenia połaci dachowej od 3 stopni do 45 stopni,
 - kierunek kalenicy głównej – w sposób dowolny,
 - wysokość kalenicy głównej – 5,2 m z tolerancją do 35%.

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.

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.).

Inwestycja planowana jest na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa związane z tym obszarem, głównie Uchwałę 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z aktami zmieniającymi.

Teren inwestycji wolny jest od zadrzewień, w związku z czym planowana inwestycja nie przewiduje wycinki drzewostanu.

Dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Joniec dnia 06.02.2023 r. wydał decyzję

o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: PBG.6220.6.2021) wraz z decyzją zmieniającą z dnia 31.01.2025 r. w której określono środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na działkach nr ewid. 38/2, 38/4, 40/1, obręb 0010 – Omięciny. 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, 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.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

Włączenie do ruchu komunikacyjnego na ogólnodostępnej drodze wewnętrznej, która należy do Gminy Joniec, odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną wydzieloną z przedmiotowej działki oraz bezpośrednio z przylegających działek. Włączenie do ruchu komunikacyjnego na drodze powiatowej nr 3052W Wrońska – Omięciny – Joniec odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną oraz bezpośrednio z przylegającej działki.

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.

Minimalna ilość miejsc postojowych związanych z planowaną inwestycją (w obrębie terenu objętego decyzją): 1-2 miejsca postojowe na każdy budynek.

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 - przyłącze projektowane;
- zaopatrzenie w wodę: zgodnie z uzyskaną decyzją środowiskową, na etapie eksploatacji - z indywidualnych ujęć (studni do poboru wody pitnej) lub w przypadku pojawienia się sprzyjających możliwości technicznych z gminnej sieci wodociągowej. W indywidualnych ujęciach zastosować pompy o wydajności nie przekraczającej dopuszczalnej wydajności otworu (filtra);
- zaopatrzenie w gaz: naziemny zbiornik na gaz płynny;
- ogrzewanie: indywidualne źródło ciepła;
- sposób odprowadzenia ścieków: do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo - zagospodarowanie w obrębie terenu objętego decyzją, w sposób nienaruszający przepisów odrębnych w szczególności ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.);
- 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 2026 r., poz. 524) 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

Wnioskodawcy

w dniu 15.03.2024 r. wystąpili z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 38/2 i części działki nr ewid. 38/4 w obrębie geodezyjnym Omięciny. gmina Joniec dla planowanych 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej.

W dniu 30 września 2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki z uwagi na brak zgodności z przepisami prawa. Parametry i wskaźniki planowanej inwestycji różniły się od parametrów i wskaźników wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 06.02.2023 r. przez Wójta Gminy Joniec. Od powyższej decyzji pismem z dnia 07.10.2024 r. odwołanie złożyli Wnioskodawcy

Decyzją z dnia 09.12.2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie uchyliło w całości decyzję Wójta Gminy Joniec odmawiającą ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej działki i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

Decyzją Wójta Gminy Joniec nr 72/2025 z dnia 18.07.2025 r. ustalono warunki zabudowy dla powyższej inwestycji. Od niniejszej decyzji odwołanie złożęły strony postępowania, w związku z czym sprawa została przekazana do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ciechanowie decyzją z dnia 29.09.2025 r. uchyliło decyzję Wójta Gminy Joniec nr 72/2025 z dnia 18.07.2025 r. i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 02.04.2026 r. wpłynął z biura urbanistycznego opracowany projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z analizą urbanistyczno – architektoniczną oraz wynikami analizy dla decyzji o warunkach zabudowy działki nr ewid. 38/2 i części działki nr ewid. 38/4

w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanych 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej.

Pismem z dnia 16.04.2026 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 niezakończonym terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 10.06.2026 r. Zarząd Zlewni w Ciechanowie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku dokonały uzgodnień na zasadzie tzw. milczącej zgody tj. niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Starosta Płoński uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.992.2026 z dnia 28.04.2026 r., Dyrektor Powiatowego Zarządu Dróg w Płońsku działający w imieniu Zarządu Powiatu Płońskiego uzgodnił projekt decyzji postanowieniem Nr 107/2026 z dnia 30.04.2026 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem o sygn. WSTC.612.736.2026.AM z dnia 22.04.2026 r. umorzył postępowanie w całości ze względu na jego bezprzedmiotowość.

W dniu 28.04.2026 r. do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynęło pismo strony postępowania zawierające sprzeciw wobec planowanej inwestycji.

W dniu 29.04.2026 r. z biura urbanistycznego wpłynął uzupełniony o treść sprzeciwu stron postępowania projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z analizą urbanistyczno-architektoniczną oraz wynikami analizy dla decyzji o warunkach zabudowy działki nr ewid. 38/2 i części działki nr ewid. 38/4 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec dla planowanych 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej.

Wójt Gminy Joniec w dniu 29.04.2026 r. zwrócił się do Pełnomocnika Inwestorów o ustosunkowanie się do pisma strony postępowania z dnia 28.04.2026 r. zawierającego sprzeciw wobec planowanej inwestycji. W dniu 08.05.2026 r. do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynęła odpowiedź Pełnomocnika na powyższe pismo, które 18.05.2026 r. zostało przekazane do strony postępowania zgłaszającej swój sprzeciw wobec planowanej inwestycji.

Pismem z dnia 10.06.2026 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 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony, o niezakończonym terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 31.07.2026 r.

Ponowna analiza akt sprawy wykazała co następuje.

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. 176 m. w odległości 528 m wokół terenu objętego wnioskiem.

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. Działka na której planowana jest inwestycja posiada pośredni dostęp do drogi publicznej. Teren działki objętej wnioskiem stanowią użytki rolne oznaczone symbolami RIVb, RV, RVI. Planowana inwestycja przewiduje realizację przyłącza energetycznego, zaopatrzenie w wodę ze studni do poboru wody pitnej, docelowo po wybudowania sieci z przyłącza wodociągowego a odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. 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.

Dnia 28.04.2026 r. strona postępowania wniosła do tut. Urzędu pismo sprzeciwiające się planowanej inwestycji. Wskazuje, iż zamierzenie Wnioskodawców negatywnie wpłynie na warunki życia mieszkańców, przyczyni się do degradacji terenu położonego na obszarze chronionego krajobrazu oraz utrudni korzystanie z nieruchomości strony. Ponadto podnosi zarzuty dotyczące zakłócenia spokoju oraz zwiększenia natężenia ruchu drogowego.

Odnosząc się do powyższych zarzutów, organ wskazuje, co następuje.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, iż planowana inwestycja spełnia przesłanki określone w art. 61 ust 1 tej ustawy a związku z tym wpisuje się w ład przestrzenny terenu i nie narusza zasad dobrego sąsiedztwa.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących położenia inwestycji na obszarze chronionego krajobrazu, wskazać należy, że projekt decyzji został uzgodniony z właściwym organem ochrony środowiska, tj. regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, który nie wniósł zastrzeżeń do realizacji przedmiotowego zamierzenia. Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, iż inwestycja narusza przepisy dotyczące ochrony środowiska lub krajobrazu.

Zarzuty dotyczące pogorszenia warunków życia mieszkańców, w tym zakłócanie spokoju mają charakter subiektywny i nie znajdują oparcia w obowiązujących przepisach prawa, które stanowią podstawę wydania decyzji o warunkach zabudowy. Kwestie organizacji ruchu oraz ewentualnych uciążliwości komunikacyjnych również nie stanowią przedmiotu rozstrzygnięcia w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy. Organ wydający decyzję związany jest z kryteriami ustawowymi i nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy wyłącznie na podstawie sprzeciwu społecznego, jeżeli inwestycja spełnia przesłanki określone w przepisach.

Mając powyższe na uwadze powyższe, zarzuty strony należało uznać za bezzasadne, gdyż nie wykazano, aby planowana inwestycja pozostawała w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa ani naruszała ustalony ład przestrzenny.

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 z późn. zm.). W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba dokonania uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 10 a 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 2003 r. 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 (arkusz 1. arkusz 2)
4. Załącznik nr 4 – wyniki analiz

Otrzymują:

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)



Z up. Wójta

[Signature]
Marek Chudziński
ZASTĘPCY

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy
znak sprawy PBG.6730.48.2024 z dnia 30.07.2026 r.

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

I. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem oraz stanu (na podst. art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.).

Teren objęty wnioskiem: działka nr ewid. 38/2 oraz część działki nr ewid. 38/4 (obręb 0010 – Omięciny), (oznaczona na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami A do M).

Charakterystyka planowanej inwestycji: budowa dwudziestu jeden budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz drogi wewnętrznej.

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
Działki rolne.	Teren objęty wnioskiem jest niezabudowany.	Włączenie do ruchu komunikacyjnego na ogólnodostępnej drodze wewnętrznej, która należy do Gminy Joniec, odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną o szerokości 6 m wydzieloną z przedmiotowej działki oraz bezpośrednio z przylegających działek. Włączenie do ruchu komunikacyjnego na drodze powiatowej nr 3052W Wrońska – Omięciny – Joniec odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną oraz bezpośrednio z przylegającej działki.	Teren objęty wnioskiem stanowi użytki oznaczone symbolami RIVb, RV, RVI.	W rejonie inwestycji znajdują się sieci: energetyczna i telekomunikacyjna.	Inwestycja planowana jest na terenie Kryskoterenie Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Decyzja środowiskowa	-

II. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem (na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r.).

Teren objęty wnioskiem: działka nr ewid. 38/2 oraz część działki nr ewid. 38/4 (obrub 0010 – Omięciny), gmina Joniec – w związku z tym, iż główny wjazd na teren inwestycji planuje się od drogi gminnej (działki nr ewid. 181/1) - szerokość frontu terenu inwestycji to ok. 176 m.

Teren objęty analizą: Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r.. poz. 1130 z późn. zm.) granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m. Granicę obszaru analizowanego wyznaczono (obszar oznaczony na załączniku graficznym kolorem czarnym grubą linią przerywaną) w promieniu 528 m wokół terenu objętego wnioskiem, z uwagi na szerokość frontu tego terenu wynoszącą ok. 176 m.

Obszar ten wystarczająco charakteryzuje istniejącą zabudowę. Na terenie objętym analizą znajdują się budynki: mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej oraz budynki rekreacji indywidualnej wraz z towarzyszącymi im budynkami: gospodarczymi, garażowymi i innymi budynkami niemieszkalnymi.

Z uwagi na niejednorodność sposobu zagospodarowania terenu analizowanego, do niniejszej analizy przyjęto wszystkie budynki znajdujące się w granicach wyznaczonego obszaru z ich rzeczywistymi funkcjami.

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

Nr działki	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki/ wysokość kalenicy głównej [m]	Geometria dachu kąt nachylenia, układ połaci, kierunek głównej kalenicy do frontu działki,	Uwagi
10-55/1	Budynek mieszkalny	466:5000=0,09	8,4	4,9/5,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 20° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	8
	Budynek mieszkalny		22,2	4,5/8,5	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	Budynek bez odbioru, wg pozwolenia na budowę budynek o funkcji mieszkalnej
	Budynek gospodarczy		4,5	2,1/2,9	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 14° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	-
	Budynek gospodarczy		4,5	2,1/2,9	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 14° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	-

10-57/4*	Budynek mieszkalny	479:3038=0,16	11,3	4,1/6,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 43° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	Siedlisko rolnicze
	Budynek gospodarczy		4,3	1,3/2,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 20° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	
	Budynek gospodarczy		10,3	3,5/5,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 20° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	
	Budynek gospodarczy		7,6	4,9/5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 20° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	
	Budynek gospodarczy		5,7	3,5/5,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 20° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	
	Budynek gospodarczy		7,7	3,5/5,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 20° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	
10-89/2*	Budynek mieszkalny	177:3233=0,05	7,8	4,3/5,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 34° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	Siedlisko rolnicze
	Budynek gospodarczy		20,5	2,7/3,6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	
10-57/7	Budynek mieszkalny	81:900=0,09	12	4,6/8,9	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 39° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	-
10-58/6*	Budynek mieszkalny	72:1427=0,05	12	2,9/3,6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną równolegle i prostopadle względem frontu działki	Siedlisko rolnicze
	Budynek gospodarczy		4,6	1,7/1,7	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 5° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	
10-59/10	Budynek garażowy	15:940=0,02	2,8	2,7/2,9	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 5° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję garażu
10-59/9	Budynek rekreacji indywidualnej	38:943=0,04	7,5	3,5/6,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	Budynek bez odbioru, pełni funkcję letniskowego

10-59/6	Budynek mieszkalny	51:954=0,05	5,5	4,5/6,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	-
	Budynek garażowy		3,3	2,5/2,7	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 5° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję garażu
10-59/5	Budynek rekreacji indywidualnej	50:1000=0,05	9,2	5,7/6,9	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 10° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję letniskowego
	Budynek garażowy		4,1	2,5/2,6	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 5° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję garażu
10-59/4	Budynek garażowy	15:997=0,02	5,2	2,6/2,8	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 5° z kalenicą główną usytuowaną równoległe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję garażu
10-59/2	Budynek garażowy	15:1300=0,01	3,2	2,6/2,8	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 5° z kalenicą główną usytuowaną równoległe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję garażu
10-198/4	Budynek garażowy	13:1000=0,01	3,3	2,5/2,6	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 10° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję garażu
10-198/2	Budynek garażowy	15:1000=0,02	3,2	2,5/2,6	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 10° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję garażu
10-198/1	Budynek rekreacji indywidualnej	39:1000=0,04	7,3	4,5/7,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równoległe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję letniskowego
10-196	Dwa zblokowane budynki rekreacji indywidualnej	80:950=0,08	6,2	3,8/4,2	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 10° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję letniskowego
	Budynek garażowy		3,2	2,1/2,4	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 3° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję garażu
10-194	Budynek mieszkalny	45:996=0,05	6,9	4,6/6,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równoległe względem frontu działki	-
	Budynek gospodarczy		3,8	1,9/2,2	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 3° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję gospodarczego
10-193/3	Budynek garażowy	23:945=0,02	4,7	2,4/2,6	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 3° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję garażu

10-61/32	Budynek rekreacji indywidulnej	30:963=0,03	5,4	5,6/6,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	Budynek bez odbioru, pełni funkcję letniskowego
10-61/30	Budynek rekreacji indywidulnej	35:992=0,04	3,7	3,5/4,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 42° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	Budynek bez odbioru, pełni funkcję letniskowego
10-61/29	Budynek garażowy	15:997=0,02	3	2,4/2,6	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 3° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję garażu
10-61/22	Budynek gospodarczy	19:1991=0,01	6,9	3,5/4,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 16° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję gospodarczego
10-61/18	Budynek rekreacji indywidulnej	40:1175=0,03	6	3,5/7,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 42° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	Budynek bez odbioru, pełni funkcję letniskowego
10-61/49	Budynek mieszkalny	Budynki widoczne na mapie, nie istnieją				
	Budynek mieszkalny					
10-61/14	Budynek gospodarczy	155:5555=0,03	6,2	4,1/5,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 42° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	Siedlisko rolnicze
	Budynek rekreacji indywidulnej	27:3000=0,01	6,8	3,6/7,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 42° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	Budynek bez odbioru, pełni funkcję letniskowego
	Budynek niemieszkalny		2	1,6/2,4	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 3° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	-
10-61/28	Budynek garażowy	31:1100=0,03	6,3	2,9/3,1	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 7° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję garażu
10-61/27	Budynek rekreacji indywidulnej	35:1000=0,04	5,9	4,5/5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	Budynek bez odbioru, pełni funkcję letniskowego
10-61/26	Budynek garażowy	16:900=0,02	4,4	2,4/2,7	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 7° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję garażu
10-61/46	Budynek rekreacji indywidulnej	38:900=0,04	6,8	4,5/5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję letniskowego

10-61/45	Budynek rekreacji indywidualnej	38:1000=0,04	6,3	3,6/7,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 42° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	Budynek bez odbioru, pełni funkcję letniskowego
10-61/43	Budynek mieszkalny	81:900=0,09	10,2	4/6,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 30° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	-
10-61/41	Budynek rekreacji indywidualnej	35:1029=0,03	7,2	3,5/6,8	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 30° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	Budynek bez odbioru, pełni funkcję letniskowego
10-61/39	Budynek mieszkalny	68:924=0,07	13,8	2,9/5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	-
	Budynek gospodarczy		3,2	2/2,1	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 3° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	Inna budowla, budynek pełni funkcję gospodarczego
10-64/6	Budynek mieszkalny	81:950=0,09	9,2	3,6/7,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 27° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	-
10-65/2*	Budynek mieszkalny	192:1541=0,12	7,3	3/6,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	Siedlisko rolnicze
	Budynek gospodarczy		13,8	3,8/6,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	
	Budynek gospodarczy		5	4/5,3	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 38° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	
	Budynek mieszkalny		11,7	3,9/7,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	
10-66/2*	Budynek mieszkalny	358:2382=0,15	6,7	2,7/5,6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	Siedlisko rolnicze
	Budynek gospodarczy		6,5	3,6/5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 28° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	
	Budynek gospodarczy		6,5	1,9/2,9	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 15° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	
	Budynek mieszkalny		9,7	3,5/6,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	

	Budynek gospodarczy		6,6	1.9/2,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 28° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu	
	Budynek gospodarczy					
10-68/6	Budynek mieszkalny	234:2151-0,11	7,2	4.2/8,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 38° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu	
	Budynek mieszkalny		7	4.2/8,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 38° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu	
	Budynek mieszkalny		7,2	4.2/8,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 38° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu	
	Budynek garażowy		4,9	2.4/3,2	Dach jecnospadowy o kącie nachylenia ok. 15° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	
10-71/22	Budynek mieszkalny	223:9000=0,02	10,5	4.2/8,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 28° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	Siedlisko rolnicze
	Budynek gospodarczy		18,4	3.2/6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną równolegle i prostopadle względem frontu działki	
10-71/10	Budynek mieszkalny	116:1790=0,06	11,1	3/6,8	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	
	Budynek niemieszkalny		9,3	2.2/3,5	Dach jecnospadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	
10-71/6	Budynek mieszkalny	15:1292=0,01	3,9	2.7/4,8	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	
10-71/9	Budynek mieszkalny	101:2000=0,05	15,2	2.9/8,5	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	

10-4*	Budynek mieszkalny	98:1590=0,06	9,5	3/5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	Siedlisko rolnicze
	Budynek gospodarczy		5,2	2,4/2,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle i równolegle względem	
10-6*	Budynek mieszkalny	120:2771=0,04	7,2	3,1/5,6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	Siedlisko rolnicze
	Budynek mieszkalny		2,3	2,1/3	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem	
10-7/1*	Budynek mieszkalny	122:2399=0,05	5,2	4,2/5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem	Siedlisko rolnicze
	Budynek mieszkalny		8,4	3,5/6,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem	
10-9	Budynek gospodarczy		3	2,1/2,4	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 3° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	
Brak ewidencji budynków						
10-16*	Budynek mieszkalny	268:5700=0,05	11,7	3,5/7,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	Siedlisko rolnicze
	Budynek mieszkalny		10,1	3,2/6,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 34° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	
	Budynek gospodarczy		3,7	2,1/2,9	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 5° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	
	Budynek gospodarczy		6,1	3,5/5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem	
10-17/5	Budynek mieszkalny	104:3000=0,03	10,3	3,4/7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 38° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	-
10-17/7	Budynek mieszkalny	114:1700=0,07	8,6	3,2/5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem	Siedlisko rolnicze

	Budynek gospodarczy		5,8	3,2/5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem	
	Budynek gospodarczy		7,3	2,1/2,7	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 5° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	
	Inna budowla	Budynek widoczny na mapie nie istnieje				
10-22/20*	Budynek mieszkalny		9,5	7,4/10,2	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 20° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	Siedlisko rolnicze
	Budynek gospodarczy		12,4	4,8/5,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem	
	Budynek gospodarczy	853:8279=0,10	36	4,5/5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	
	Budynek gospodarczy		5,6	2,9/3,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 26° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem	
10-184/2*	Budynek mieszkalny		10,3	3/6,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	Siedlisko rolnicze
	Budynek gospodarczy	176:1657=0,11	7	3,5/7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem	
	Budynek gospodarczy		7	2,9/3	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 16° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	
10-185/4* 10-185/6*	Budynek mieszkalny		9,2	3/6,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	Siedlisko rolnicze
	Budynek mieszkalny		8,8	3,1/6,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem	
	Budynek gospodarczy	249:1938=0,13	7,7	2,9/4,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem	
	Budynek gospodarczy		7,7	2,9/4,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem	

10-32/2*	Budynek mieszkalny	38:1050=0,04	7,6	3,2/4,6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem działki	Siedlisko rolnicze
10-31/2*	Budynek mieszkalny	195:1400=0,14	15	2,9/8,4	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle i prostopadłe względem frontu działki	-
10-24	Budynek mieszkalny	69:2400=0,03	6,9	3,3/6,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem	Siedlisko rolnicze
	Budynek gospodarczy		30	4,8/5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	
10-22/5	Budynek mieszkalny	255:1500=0,17	13,7	7,2/9,6	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 10° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	-
	Budynek mieszkalny		10,6	4,2/6,1	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	-
	Budynek gospodarczy		8,5	4,2/6,1	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	-
	Budynek mieszkalny		11,4	3,6/7,6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	-
10-22/3	Budynek mieszkalny	179:1200=0,15	12,6	1,9/2,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 36° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	-
	Budynek gospodarczy		16,3	4,2/6,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	-
10-22/2	Budynek mieszkalny	143:1200=0,12	6,9	1,9/2,4	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 16° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	-
	Budynek gospodarczy		9	3,9/7,1	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem	Siedlisko rolnicze
10-23*	Budynek mieszkalny	154:1669=0,09	14,8	3,4/4,2	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 16° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	

10-19/2	Budynek mieszkalny		14,9	3,9/7,8	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 10° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	-
	Budynek gospodarczy	234:1200=0,20	5,4	3,5/4,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem	-
	Budynek gospodarczy		4,1	1,7/2,1	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 12° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	-
10-19/1	Budynek mieszkalny		10,1	3/8,5	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 23° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem	-
	Budynek gospodarczy	180:2400=0,08	4,1	1,7/2,2	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 12° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	-
	Budynek gospodarczy		4,1	1,7/2,2	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 12° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	-
10-18	Budynek mieszkalny		11,2	3,6/7,8	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 23° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem	Siedlisko rolnicze
	Budynek gospodarczy	188:4000=0,05	4,2	3,6/7,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem	
	Budynek gospodarczy		4	2,8/3,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem	
Średnie wartości	Budynek gospodarczy		4	2,1/2,7	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 12° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem	
	-	0,06	8,1	3,3/5,2	-	

Od dnia 1 stycznia 2004 r. dla terenu, objętego wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane 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.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przeprowadzonej analizy: w wynikach analiz.

Sporządziła: mgr inż. Monika Gamowska

mgr inż. Monika Gamowska
[Signature]
 2024.07.10

Z up. Wójta
[Signature]
 Marek Chładowski
 Wójt Gminy

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

wynikające z przepisu § 9 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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;
teren ma dostęp do drogi publicznej – **warunek spełniony** – włączenie do ruchu komunikacyjnego na ogólnodostępnej drodze wewnętrznej, która należy do Gminy Joniec, odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną wydzieloną z przedmiotowej działki oraz bezpośrednio z przylegających działek. Włączenie do ruchu komunikacyjnego na drodze powiatowej nr 3052W Wrońska – Omięciny – Joniec odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną oraz bezpośrednio z przylegającej działki;
- 1) 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, zaopatrzenie w wodę ze studni do poboru wody pitnej, odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 2) 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 działki objętej wnioskiem stanowi grunty rolne oznaczone symbolami RIVb, RV, RVI – grunty te nie podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 3) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – **warunek spełniony**;
- 4) 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 działki nr ewid. 38/2 i części działki nr ewid. 38/4 (obręb 0010 – Omięciny) gmina Joniec, oznaczonych na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-L-M-A.

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

- **FUNKCJA ZABUDOWY:** mieszkalna (21 budynków mieszkalnych, droga wewnętrzna).

3. Linia zabudowy.

- wyznaczenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy, co wynika z przeprowadzonej analizy w zakresie linii zabudowy na analizowanym terenie.

Linia zabudowy ustalona zgodnie z § 4 ust 4. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „*dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustaw*”.

Z uwagi na fakt, iż linia zabudowy w badanym terenie jest niejednorodna, uznaje się za zasadne ustalenie linii zabudowy dla planowanej inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:

- 10 m od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 181/1,
 - 8 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej 3052W
- zgodnie z załącznikiem graficznym.

4. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie:

- średniego wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy działek z terenu analizowanego w stosunku do powierzchni działki albo terenu, co wynika z przeprowadzonej analizy oraz obowiązujących przepisów.

Wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony został zgodnie z § 5 ust 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „*Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego*”.

Analizie poddano działki zabudowane znajdujące się w obszarze analizowanym. Wskaźnik zabudowy dla tych działek wynosi od 0,01 do 0,20. Średni wskaźnik zabudowy wynosi 0,06.

Ustala się wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,06.

Ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego decyzją na 0,70.

Nie ustala się wskaźnika maksymalnego powierzchni biologicznie czynnej.

5. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie:

- średniej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych w analizowanej strefie.

Szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków ustalona została zgodnie z § 6 ust 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „*Szerokość elewacji*”.

frontowej (...) wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%”.

Analizie poddano wszystkie budynki znajdujące się w obszarze analizowanym. Szerokość elewacji frontowej analizowanych budynków wynosi od ok. 2 m do 30 m. Średnia szerokość elewacji frontowej ww. budynków wynosi 8,1 m.

Ustala się szerokość elewacji frontowej dla każdego projektowanego budynku na 8,1 m z tolerancją do 20%.

6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako:

- średnią wysokość elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, budynków zlokalizowanych na działkach znajdujących się na terenie analizowanym.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustalona została zgodnie z § 7 ust 3. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. *„Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym”.*

Analizie poddano wszystkie budynki znajdujące się w obszarze analizowanym. Na obszarze analizowanym wysokość elewacji frontowej ww. budynków określona od poziomu terenu do okapu głównego dachu wynosi od ok. 1,3 m do 7,4 m. Średnia wysokość elewacji frontowej ww. budynków wynosi 3,3 m.

Ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej dla każdego projektowanego budynku na 3,3 m.

(wysokość elewacji frontowej została określona od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku do krawędzi okapu głównego dachu).

7. Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów budynków mieszkalnych występujących na obszarze analizowanym.

Na obszarze analizowanym występują budynki z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi, płaskimi i jednospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 3° do 45°. Kalenice główne usytuowane są na wysokości maksymalnej od 1,7 m do 10,2 m zarówno równolegle, jak i prostopadle do frontów działek. Średnia wysokość maksymalna kalenicy głównej na terenie analizowanym wynosi 5,2 m.

Uwzględniając powyższe, uznaje się za zasadne ustalenie dla planowanych budynków wysokości kalenicy głównej na poziomie średniej wysokości budynków z terenu analizowanego z tolerancją do 35%. Ustalona w ten sposób wartość nie wykracza poza wartości skrajne z terenu analizowanego, więc nie zaburza ładu przestrzennego.

Ustala się niżej opisaną geometrię dachu dla każdego projektowanego budynku objętego inwestycją:

- dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
- kąt nachylenia połaci dachowej od 3 stopni do 45 stopni,
- kierunek kalenicy głównej – w sposób dowolny,
- wysokość kalenicy głównej – 5,2 m z tolerancją do 35%.

8. 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 Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa związane z tym obszarem, głównie Uchwałę 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z aktami zmieniającymi.

Teren inwestycji wolny jest od zadrzewień, w związku z czym planowana inwestycja nie przewiduje wycinki drzewostanu.

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.).

Zgodnie z § 3 ust.1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, *o powierzchni nie mniejszej niż 0,50 ha na obszarze objętym ochroną prawną należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.*

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

Dla przedmiotowej inwestycji przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko. Wnioskodawcy do wniosku o ustalenie warunków zabudowy załączyli decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 6.02.2023 r. Wymieniona decyzja wydana została łącznie dla zespołu 31 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid. 40/1, 38/2 i 38/4 w obrębie geodezyjnym Omięciny, gmina Joniec. Są to dwa kompleksy zabudowy położone w odległości ok. 200 m. Na działkach nr ewid. 38/2 i 38/4 planowany jest kompleks zabudowy 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na działce nr ewid. 40/1 planowany jest kompleks zabudowany 10 budynkami mieszkalnymi.

W związku z decyzją odmawiającą ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki oraz uchyleniu tej decyzji przez SKO w Ciechanowie Wnioskodawcy wystąpili o zmianę decyzji środowiskowej. Zgodnie z decyzją zmieniającą z dnia 31.01.2024 r. wydaną przez Wójta Gminy Joniec charakterystyczne parametry budynków wynoszą:

- „rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne całoroczne lub rekreacyjne;
- powierzchnia zajęta przez pojedynczy budynek: max 200 m²;
- ilość kondygnacji: 1 z możliwością realizacji poddasza użytkowego;
- rodzaj podpiwniczenia: brak lub częściowe.”

Decyzja zmieniająca z dnia 31.01.2025 r. decyzję środowiskową z dnia 06.02.2023 r. nie ustaliła żadnych parametrów i wskaźników dla planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W związku z powyższym uznaje się, że planowana zabudowa jest zgodna z decyzją środowiskową.

- 9. 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 nieruchomości 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.

10. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji (zapisuje się poprzez określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych).

Włączenie do ruchu komunikacyjnego na ogólnodostępnej drodze wewnętrznej, która należy do Gminy Joniec, odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną wydzieloną z przedmiotowej działki oraz bezpośrednio z przylegających działek. Włączenie do ruchu komunikacyjnego na drodze powiatowej nr 3052W Wrońska – Omięciny – Joniec odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną oraz bezpośrednio z przylegającej działki.

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.

Minimalna ilość miejsc postojowych związanych z planowaną inwestycją (w obrębie terenu objętego decyzją): 1-2 miejsca postojowe na każdy budynek.

11. 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.

12. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci - przyłącze projektowane;
- zaopatrzenie w wodę: zgodnie z uzyskaną decyzją środowiskową, na etapie eksploatacji - z indywidualnych ujęć (studni do poboru wody pitnej) lub w przypadku pojawienia się sprzyjających możliwości technicznych z gminnej sieci wodociągowej. W indywidualnych ujęciach zastosować pompy o wydajności nie przekraczającej dopuszczalnej wydajności otworu (filtra);
- zaopatrzenie w gaz: naziemny zbiornik na gaz płynny;
- ogrzewanie: indywidualne źródło ciepła;
- sposób odprowadzenia ścieków: do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo - zagospodarowanie w obrębie terenu objętego decyzją, w sposób nienaruszający przepisów odrębnych w szczególności ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.);
- sposób gospodarowania odpadami stałymi: na terenie nieruchomości objętej decyzją, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

13. 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.

14. 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.

15. 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: **uzgodnienie Zarządcy dróg powiatowych oraz opinia Zarządcy dróg gminnych**,
- 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



Z up. Wójta

Marek Chłudziński
ZASTĘPCA WÓJTY