

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy
znak sprawy PBG.6730.799.2025 z dnia 01.09.2026 r.

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

I. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem

Teren objęty wnioskiem: **działka nr ewid. 65/4 (obręb 0004-Józefowo)**, gmina Joniec, o powierzchni ok. 2,56 ha (oznaczona na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami A-B-C-D-E-F-A).

Charakterystyka planowanej inwestycji: budowa dziewiętnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z garażami wolnostojącymi i drogą wewnętrzną oraz budowa sieci wodociągowej z przyłączami do planowanych budynków.

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 gruntów rolnych.	Przedmiotowa działka jest działką niezabudowaną.	Dostęp do drogi publicznej (działki nr ewid. 99, obręb 0004 – Józefowo), pośredni poprzez planowaną drogę wewnętrzną na części działki nr ewid. 65/4, obręb 0004 – Józefowo.	Teren objęty inwestycją stanowi użytki oznaczone symbolami RIVa, RIVb, RV, RVI.	W rejonie inwestycji znajduje się sieć elektroenergetyczna, wodociągowa i telekomunikacyjna.	Inwestycja planowana jest na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Decyzja środowiskowa.	-

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

Teren objęty wnioskiem: **działka nr ewid. 65/4 (obręb 0004-Józefowo)**, gmina Joniec – o szerokości frontu ok. 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. 114 m, w odległości 342 m wokół terenu objętego wnioskiem.

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 (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.

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

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

Nr działki	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	Intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki	Nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki	Szerokość elewacji frontowej [m]	Wysokość zabudowy [m]	Geometria dachu (kąt nachylenia, układ połaci dachowych, kierunek kalenicy głównej)	Powierzchnia biologicznie czynna
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0004-60/2*	Budynek mieszkalny jednorodzinny	414:2351=0,18	(1x119+1x155+1x92+1x48):2351=0,18	(1x119+1x155+1x92+1x48):2351=0,18	13,9	7,8	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	1505:2351=0,64
	Budynek gospodarczo-garażowy				22,4	4,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 28° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	
	Budynek gospodarczo-garażowy				5,7	3,5	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 17° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	
	Budynek gospodarczo-garażowy				6,1	2,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	
0004-60/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	62:1486=0,04	1x62:1486=0,04	1x62:1486=0,04	7,7	8,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	1320:1486=0,88
0004-63*	Budynek mieszkalny jednorodzinny	198:1900=0,10	(2x106+1x92):1900=0,16	(1x106+1x92):1900=0,10	11,4	7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	1634:1900=0,86
	Budynek gospodarczo-garażowy				6,8	4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	

0004-65/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	151:5000=0,03	2x151:5000=0,06	2x151:5000=0,06	7,5	8,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	4300:5000 0,86
0004-65/2*	Budynek mieszkalny jednorodzinny	128:2070=0,06	2x128:2070=0,12	2x128:2070=0,12	13,6	8,5	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe i równolegle względem frontu działki	1455:2070 0,70
0004-71/2*	Budynek mieszkalny jednorodzinny	178:2434=0,07	(2x111+1x33+1x34):2434=0,12	(2x111+1x33+1x34):434=0,12	9,6	8	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 38° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	1752:2434 0,72
	Budynek gospodarczo-garażowy				7	3,2	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 10° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	
	Budynek gospodarczo-garażowy				7	3,2	Dach jednospadowy o kącie nachylenia ok. 10° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	
Średnie wartości:	-	0,08	0,11	0,10	m-10,6 g-9,2	m-8 g-3,5		0,78

*Dla niniejszej działki przyjęto powierzchnię części działki przeznaczoną pod funkcję mieszkalną. Pozostała część działki zlokalizowana poza funkcją mieszkalną, wyodrębnioną najczęściej za pomocą ogrodzenia czy wyodrębnienia użytku wykorzystywana jest rolniczo. Podejście takie daje w niniejszym przypadku jedyny właściwy, dla potrzeb poprawnego kształtowania nowej zabudowy, obraz zagospodarowania przedmiotowego obszaru analizowanego.

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

mgr inż. Monika Garnowska

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

WOYT
Marek Szwedkowski

dyplom nr 145442
w zakresie gospodarki przestrzennej

**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 do drogi (działki nr ewid. 99, obręb 0004 – Józefowo), pośredni poprzez planowaną drogę wewnętrzną na części działki nr ewid. 65/4, obręb 0004 – Józefowo;
- 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 i wodociągowe a odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 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 działki objętej wnioskiem stanowi grunty rolne oznaczone symbolami RIVa, RIVb, RV, RVI – 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: działka nr ewid. 65/4 (obręb 0004 – Józefowo), gmina Joniec, o powierzchni ok. 2,56 ha, oznaczonej na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami A-B-C-D-E-F-A.

- **RODZAJ ZABUDOWY: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty infrastruktury technicznej.**
- **FUNKCJA ZABUDOWY: 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 19 budynków garażowych, sieć wodociągowa wraz z przyłączami.**

3. Linia zabudowy.

Linia zabudowy została ustalona zgodnie z § 3 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: „*linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich*”.

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 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: „*na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20%*”.

Na obszarze analizowanym intensywność zabudowy badanych budynków wynosi od 0,04 do 0,18. Średni wskaźnik intensywności jest równy 0,11.

Na obszarze analizowanym nadziemna intensywność zabudowy badanych budynków wynosi od 0,04 do 0,18. Średni wskaźnik intensywności jest równy 0,10.

Ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,13.

Ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,12.

Nie ustala się minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją.

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. 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: „*udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego*”.

Wskaźnik zabudowy dla działek z zabudową mieszkaniową, występujących na obszarze analizowanym wynosi od 0,03 do 0,18. Średni wskaźnik zabudowy w strefie poddawanej analizie wynosi 0,08.

Dla planowanej inwestycji, uznaje się za zasadne przyjęcie średniego wskaźnika zabudowy z terenu analizowanego z tolerancją do 20% jako maksymalny. Podejście takie nie zaburzy ładu przestrzennego w tym terenie a jednocześnie umożliwi pewną swobodę w realizacji inwestycji.

Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,10.

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 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: „*szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %*” oraz zgodnie z § 6 ust 2. w/w rozporządzenia: „*dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy (...)*”.

Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych znajdujących się na terenie analizowanym wynosi od ok. 7,5 m do 13,9 m. Średnia szerokość elewacji frontowej dla w/w budynków wynosi 10,6 m.

Ustala się szerokość elewacji frontowej dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętego decyzją na 10,6 m z tolerancją do 20%.

Szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczo – garażowych znajdujących się na terenie analizowanym wynosi od ok. 5,7 m do 22,4 m. Średnia szerokość elewacji frontowej dla w/w budynków wynosi 9,2 m.

Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej dla każdego budynku garażowego objętego decyzją na 9,2 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 znajdujących się na obszarze analizowanym wynosi od ok. 7 m do 8,5 m. Średnia wysokość w/w budynków wynosi 8 m.

Ustala się maksymalną wysokość dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętego decyzją na 8 m.

Wysokość budynków gospodarczo – garażowych znajdujących się na obszarze analizowanym wynosi od ok. 2,9 m do 4,2 m. Średnia wysokość w/w budynków wynosi 3,5 m.

Ustala się maksymalną wysokość dla każdego budynku garażowego objętego decyzją na 3,5 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 z dachami jedno-, dwu- oraz wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Kalenice główne usytuowane zarówno równolegle jak i prostopadle do frontów działek.

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

- układ głównych połaci dachowych – dach jedno-, dwu- lub wielospadowy,
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- kierunek głównej kalenicy dachu – w sposób dowolny 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 (...)*”.

Na obszarze analizowanym udział powierzchni biologicznie analizowanych działek wynosi od 0,64 do 0,88. Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na obszarze analizowanym jest równy 0,78.

Dla planowanej inwestycji ustala się powierzchnię biologicznie czynną na poziomie minimalnym z terenu analizowanego.

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,64.

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 na każdy budynek mieszkalny, 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 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.

Istnieje możliwość lokalizacji planowanej inwestycji bez wycinki istniejących drzew, co potwierdza analiza stanu istniejącego zagospodarowania terenu. Budowa planowanych budynków i infrastruktury nie wymaga likwidowania i niszczenia istniejących na terenie objętym decyzją zadrzewień.

Dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Joniec dnia 07.05.2026 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: PBG.6220.25.2025), w której określono środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działce nr ewid. 65/4, obręb 0004 – Józefowo. 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 (działki nr ewid. 99, obręb 0004 – Józefowo), pośredni poprzez planowaną drogę wewnętrzną na części działki nr ewid. 65/4, obręb 0004 – Józefowo.

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 - przyłącze projektowane;
- zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci - przyłącze projektowane;
- zaopatrzenie w gaz: naziemne zbiorniki 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.

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 Garniowski