

DECYZJA nr 308/2026

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.), po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 20.06.2025 r., z późniejszym uzupełnieniem o ustalenie warunków zabudowy **działek nr ewid. 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, obręb 0002 – Joniec, gmina Joniec**, dla inwestycji polegającej na:

budowie dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych

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

po dokonaniu uzgodnień:

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

- 1) Starosta Płoński, 09-100 Płońsk, ul. Płocka nr 39 - postanowienie GG.6123.812.2026 z dnia 01.04.2026 r. uzgadniające pozytywnie, w zakresie ochrony gruntów rolnych, 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.

u s t a l a m

warunki zabudowy działek nr ewid. 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, obręb 0002 – Joniec, gmina Joniec, dla inwestycji polegającej na budowie dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

1. **Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
2. **Funkcja zabudowy: mieszkalna (dwanaście budynków mieszkalnych jednorodzinnych).**
3. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległość 6 m od granicy terenu objętego decyzją z drogą wewnętrzną (działką nr ewid. 370/11, obręb 0002 – Joniec) – zgodnie z załącznikiem graficznym.
 - b) Ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu

objętego decyzją na 0,15 z tolerancją do 20%.

Ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,14 z tolerancją do 20%.

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

- c) Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,08 z tolerancją do 20%.
- d) Ustala się szerokość elewacji frontowej dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętych decyzją na 10,4 m z tolerancją do 20%.
- e) Ustala się maksymalną wysokość dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętych decyzją na 7,2 m z tolerancją do 20%.
- f) Ustala się niżej opisaną geometrię dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją:
 - układ głównych połaci dachowych – dach dwuspadowy lub wielospadowy;
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
 - kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadle lub równolegle do frontu terenu inwestycji.
- g) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,76.
- h) Ustala się minimalną ilość miejsc postojowych: 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny, na terenie objętym decyzją.

4. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

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

Inwestycja planowana jest na terenie 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 11.07.2024 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: PBG.6220.13.2023), w której określono środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej m.in. na działkach nr ewid. 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, obręb 0002 – Joniec. 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:

Dostęp do drogi publicznej – działki nr ewid. 81 (obręb 0002-Joniec) – pośredni, poprzez istniejącą drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 370/11 (obręb 0002-Joniec), stanowiącą własność prywatną Inwestora.

Teren części działki nr ewid. 370/11 (obręb 0002 – Joniec) służącej do obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji stanowi grunty rolne, w tym grunty rolne oznaczone symbolem RIIb na powierzchni ok. 243 m².

Istniejąca droga wewnętrzna na działce nr ewid. 370/11 (obręb 0002 – Joniec) służy do obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej oraz sąsiednich pól uprawnych. Planowana inwestycja nie zmienia jej przeznaczenia.

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

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

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

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

8. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci - przyłącze projektowane;
- zaopatrzenie w wodę: ze studni do poboru wody pitnej;
- zaopatrzenie w gaz: naziemny zbiornik na gaz płynny;
- ogrzewanie: indywidualne źródło ciepła w sposób nienaruszający przepisów odrębnych;
- sposób odprowadzenia ścieków: do bezodpływowego zbiornika 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 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z zastrzeżeniem art. 29 - 31 wyżej cytowanej

ustawy. Zakres dokumentów niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania zgłoszenia określają przepisy tejże ustawy.

Organem właściwym administracji architektoniczno – budowlanej jest Starosta Płoński.

Uzasadnienie

W dniu 20.06.2025 r. do Urzędu Gminy w Jońcu wpłynął wniosek
o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na terenie działek nr ewid. 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, obręb ewidencyjny 0002-Joniec, gmina Joniec.

Pismem z dnia 06.02.2026 r. na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania. Jednocześnie stosownie do przepisu art. 36 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony, o niezłaźwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 05.06.2026 r.

W dniu 05.03.2026 r. wpłynął z biura urbanistycznego opracowany projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z analizą urbanistyczno – architektoniczną oraz wynikami analizy dla decyzji o warunkach zabudowy działek nr ewid. 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, obręb ewidencyjny 0002-Joniec, gmina Joniec.

Na podstawie art. 53 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem z dnia 26.03.2026 r. wystąpiono do właściwych organów o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy. Zarząd Zlewni w Ciechanowie oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku dokonały uzgodnień na zasadzie tzw. milczącej zgody tj. niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane. Starosta Płoński uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.812.2026 z dnia 01.04.2026 r.

Pismem z dnia 14.05.2026 r. na podstawie art. 10 § 1 i art. 79a, w związku z art. 81 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym zebrany w toczącym się postępowaniu, wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów, materiałów, zgłoszenia żądań. Jednocześnie stosownie do przepisu art. 36 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony, o niezłaźwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 24.06.2026 r.

Zawiadomieniem z dnia 24.06.2026 r na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezłaźwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 30.09.2026 r.

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

grubą linią przerywaną), z uwzględnieniem frontu terenu inwestycji wynoszącym 324 m, w odległości 972 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. Dostęp do drogi publicznej pośredni. Teren działki objętej wnioskiem stanowi użytki oznaczone symbolami RIVa, RIVb, RV. Planowana inwestycja przewiduje realizację nowego przyłącza energetycznego, zaopatrzenie w wodę nastąpi do ze studni do poboru wody pitnej a odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika 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.

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 wniosek 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)



WÓJT
Marek Czerniakowski

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy
znak sprawy PBG.6730.332.2025 z dnia 18.09.2026 r.

Wójt Gminy
Joniec

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

I. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem

Terren objęty wnioskiem: działki nr ewid. 370/13, 370/14, 370/15, 370/16 (obręb 0002 – Joniec), gmina Joniec o powierzchni łącznej ok. 12000 m² (oznaczona na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami A-B-C-D-A).

Charakterystyka planowanej inwestycji: budowa dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Dotychczasowa funkcja	Dotychczasowe zainwestowanie działki objętej wnioskiem	Dostęp do drogi publicznej	Wyłączenie z użytkowania rolniczego	Istniejące uzbrojenie terenu	Warunki wynikające z przepisów odrębnych	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
Tereny rolne.	Terren objęty wnioskiem jest niezabudowany.	Do drogi publicznej (działki nr ewid. 81, obręb 0002-Joniec) pośredni, poprzez drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 370/11 (obręb 0002-Joniec).	Terren objęty inwestycją stanowi użytki oznaczone symbolami RIVa, RIVb, RV.	W rejonie inwestycji znajduje się sieć elektroenergetyczna.	Inwestycja planowana jest na terenie Krysko-Jonickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Decyzja środowiskowa	-

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

Terenu objętego wnioskiem: działki nr ewid. 370/13, 370/14, 370/15, 370/16 (obrub 0002-Joniec), gmina Joniec – o szerokości frontu ok. 324 m.

Terenu 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. 324 m, w odległości 972 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) tzn. wówczas, gdy:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy (art. 59 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – przepisu 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”.

Wskazany do analizy obszar wystarczająco charakteryzuje istniejąca zabudowę, która umożliwia określenie parametrów zabudowy dla planowanej inwestycji. Niejednorodność sposobu zabudowy obszaru analizowanego stanowi uzasadnienie dla uznania za słuszne odniesienie się przy określaniu wskaźników dla planowanej zabudowy jedynie do zabudowy o analogicznym przeznaczeniu t.j. budynków mieszkalnych jednorodzinnych, pomijając budynki mieszkalne w siedliskach rolniczych. Rozwiązanie takie wskazane jest również w §2 ust. 2 Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii

z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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
0003-137/14	Budynek mieszkalny jednorodzinny	163:2183=0,07	1x163:2183=0,07	1x163:2183=0,07	10,8	6,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	1890:2183=0,86
0003-137/20	Budynek mieszkalny jednorodzinny	95:1100=0,09	2x95:1100=0,17	2x95:1100=0,17	11,8	8	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	810:1100=0,74
0003-155/63	Budynek mieszkalny jednorodzinny	152:1000=0,15	1x152:1000=0,15	1x152:1000=0,15	16,1	7,8	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	710:1000=0,71
0003-155/65	Budynek mieszkalny jednorodzinny	61:1000=0,06	2x61:1000=0,12	2x61:1000=0,12	9,2	7,6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	805:1000=0,81
0003-155/71	Budynek mieszkalny jednorodzinny	188:1000=0,19	2x188:1000=0,38	2x188:1000=0,38	16,2	8,1	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 22° z kalenicą główną usytuowaną równolegle i prostopadle względem frontu działki	740:1000=0,74

0003-275/51	Budynek mieszkalny jednorodzinny	46:1130=0,04	2x46:1130=0,08	2x46:1130=0,08	6,5	7,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	790:1130=0,70
0003-155/60	Budynek mieszkalny jednorodzinny	57:1000=0,06	2x57:1000=0,11	2x57:1000=0,11	7,7	6,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	715:1000=0,72
0003-275/19 0003-275/20	Budynek mieszkalny jednorodzinny	180:2001=0,09	(1x95)+(2x85):20 01=0,13	(1x95)+(2x85):20 01=0,13	7,6	6,8	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	1401:2001=0,70
	Budynek mieszkalny jednorodzinny				11,7	8,6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	
0003-155/53	Budynek mieszkalny jednorodzinny	106:1000=0,11	3x106:1000=0,32	2x106:1000=0,21	13,4	8,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 38° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	690:1000=0,69
0002-30/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	88:1000=0,09	1x88:1000=0,09	1x88:1000=0,09	12,6	6,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	840:1000=0,84
0002-30/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	61:800=0,08	1x61:800=0,08	1x61:800=0,08	8,2	5,6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 38° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	606:800=0,76
0002-31/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	114:1387=0,08	1x114:1387=0,08	1x114:1387=0,08	10,8	6	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 22° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	880:1387=0,63
0002-33/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	83:800=0,10	3x83:800=0,31	2x83:800=0,21	10	8,6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 37° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	617:800=0,77

0002-33/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	51:800=0,06	2x51:800=0,13	2x51:800=0,13	7	5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 29° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	649:800=0,81
0002-34/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	138:1100=0,13	3x138:1100=0,38	2x138:1100=0,25	4,2	8,3	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 42° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	762:1100=0,69
0002-230/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	197:2027=0,10	2x197:2027=0,19	2x197:2027=0,19	15,2	6,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	1540:2027=0,76
0002-229	Budynek mieszkalny jednorodzinny	81:2500=0,03	2x81:2500=0,06	2x81:2500=0,06	10,3	6,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 33° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	2369:2500=0,95
0002-224/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	176:1033=0,17	2x176:1033=0,34	2x176:1033=0,34	17,6	7,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 28° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	462:1033=0,42
0002-29/12	Budynek mieszkalny jednorodzinny	74:500=0,15	2x74:500=0,30	2x74:500=0,30	7,9	8,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	310:500=0,62
0002-29/16	Budynek mieszkalny jednorodzinny	75:499=0,15	2x75:499=0,30	2x75:499=0,30	6,5	7,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	303:499=0,60
0002-29/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny	71:700=0,10	1x71:700=0,10	1x71:700=0,10	10,3	7,2	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	510:700=0,73
0002-29/7	Budynek mieszkalny jednorodzinny	57:600=0,10	1x57:600=0,10	1x57:600=0,10	6,9	6,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	500:600=0,83

0002-29/19	Budynek mieszkalny jednorodzinny	101:638=0,16	2x101:638=0,32	2x101:638=0,32	2x101:638=0,32	14,2	7,3	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	490:638=0,77
0002-269	Budynek mieszkalny jednorodzinny	76:935=0,08	2x76:935=0,16	2x76:935=0,16	2x76:935=0,16	10,1	8,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 4° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	705:935=0,75
0012-68/14	Budynek mieszkalny jednorodzinny	30:1009=0,03	1x30:1009=0,03	1x30:1009=0,03	1x30:1009=0,03	6,4	6,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	793:1009=0,79
0012-68/19	Budynek mieszkalny jednorodzinny	79:1016=0,08	2x79:1016=0,16	2x79:1016=0,16	2x79:1016=0,16	10,8	7,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 37° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	837:1016=0,82
0002-46/4*	Budynek mieszkalny jednorodzinny	208:5031=0,04	2x208:5031=0,08	2x208:5031=0,08	2x208:5031=0,08	18,9	7,8	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 30° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	4230:5031=0,84
0010-35	Budynek mieszkalny jednorodzinny	109:2200=0,05	1x109:2200=0,05	1x109:2200=0,05	1x109:2200=0,05	14,2	7,1	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 30° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	1750:2200=0,78
0004-105/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	115:3300=0,03	1x115:3300=0,03	1x115:3300=0,03	1x115:3300=0,03	10	6,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	2600:3300=0,79
0004-105/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	133:3300=0,04	1x133:3300=0,04	1x133:3300=0,04	1x133:3300=0,04	9,6	6,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 30° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	2780:3300=0,84
0004-105/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	102:3301=0,03	3x102:3301=0,09	2x102:3301=0,06	2x102:3301=0,06	13	8,5	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	2650:3301=0,80

0004-8/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	185:1528=0,12	(1x150)+(1x35):1 528=0,12	(1x150)+(1x35):1 528=0,12	15	6,8	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	1193:1528=0,78
0010-190/3	Budynek mieszkalny jednorodzinny	168:3193=0,05	2x168:3193=0,11	2x168:3193=0,11	17	7,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	2470:3193=0,77
0003-137/4*	Budynek mieszkalny jednorodzinny	231:1732=0,13	(2x147)+(1x84):1 732=0,22	(2x147)+(1x84):1 732=0,22	20,5	8,9	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	1201:1732=0,69
0003-275/45	Budynek mieszkalny jednorodzinny	52:1100=0,05	2x52:1100=0,09	2x52:1100=0,09	8	6,8	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	950:1100=0,86
0003-275/42	Budynek mieszkalny jednorodzinny	40:1100=0,04	1x40:1100=0,04	1x40:1100=0,04	6,4	5,6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 15° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	920:1100=0,84
0003-275/41	Budynek mieszkalny jednorodzinny	42:1100=0,04	2x42:1100=0,08	2x42:1100=0,08	6,6	6,8	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	960:1100=0,87
0003-275/36	Budynek mieszkalny jednorodzinny	60:1100=0,05	1x60:1100=0,05	1x60:1100=0,05	6,8	5,9	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	952:1100=0,87
0003-275/6	Budynek mieszkalny jednorodzinny	96:3018=0,03	1x96:3018=0,03	1x96:3018=0,03	14,4	6,2	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 20° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	2650:3018=0,89

0003-155/72	Budynek mieszkalny jednorodzinny	156:1000=0,16	2x156:1030=0,31	2x156:1000=0,31	11,8	8,5	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 30° z kalenicą główną usytuowaną równolegle i prostopadłe względem frontu działki	690:1000=0,69
0003-155/39	Budynek mieszkalny jednorodzinny	106:1000=0,11	(1x89)+(1x17):10 00=0,11	(1x89)+(1x17):10 00=0,11	12,2	6,1	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	672:1000=0,67
0003-155/92	Budynek mieszkalny jednorodzinny	37:1014=0,04	1x37:1014=0,04	1x37:1014=0,04	6	4,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną prostopadłe względem frontu działki	820:1014=0,81
0003-155/132	Budynek mieszkalny jednorodzinny	46:1095=0,04	2x46:1095=0,08	2x46:1095=0,08	8,6	6,8	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	830:1095=0,77
0003-155/140	Budynek mieszkalny jednorodzinny	100:1000=0,10	2x100:1030=0,20	2x100:1000=0,20	11,8	7,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 30° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	645:1000=0,65
0003-155/147	Budynek mieszkalny jednorodzinny	132:1095=0,12	2x132:1095=0,24	2x132:1095=0,24	15,7	8,4	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	490:1095=0,45
0002-66/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	54:800=0,07	2x54:800=0,14	2x54:800=0,14	7,6	7,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	620:800=0,75
0002-37/20	Budynek mieszkalny jednorodzinny	84:1052=0,08	2x84:1052=0,16	2x84:1052=0,16	11	8,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 20° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	750:1052=0,71

0002-274/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	89:1600=0,06	2x89:1600=0,11	2x89:1600=0,11	6,6	8,9	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	1020:1600=0,64
0002-274/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	95:1122=0,08	2x95:1122=0,17	2x95:1122=0,17	9,4	8,5	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	960:1122=0,86
0002-274/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	99:1000=0,10	2x99:1000=0,20	2x99:1000=0,20	13,6	8,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	820:1000=0,82
0002-274/12	Budynek mieszkalny jednorodzinny	40:303=0,13	1x40:303=0,13	1x40:303=0,13	5,6	5,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 24° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	173:303=0,57
0002-34/4	Budynek mieszkalny jednorodzinny	155:1000=0,16	(2x104)+(1x21)+ (1x30):1000=0,26	(2x104)+(1x21)+ (1x30):1000=0,26	10,3	8,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 34° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	785:1000=0,76
0002-34/11 0002-34/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	165:5316=0,03	1x165:5316=0,03	1x165:5316=0,03	15,6	6,8	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	4350:5316=0,82
0002-33/9	Budynek mieszkalny jednorodzinny	82:700=0,12	2x82:700=0,23	2x82:700=0,23	10,2	10,6	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle i prostopadle względem frontu działki	558:700=0,78
0002-33/11	Budynek mieszkalny jednorodzinny	69:700=0,10	2x69:700=0,20	2x69:700=0,20	7,5	6,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 33° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	540:700=0,77

0002-33/12	Budynek mieszkalny jednorodzinny	116:900=0,13	2x116:900=0,26	2x116:900=0,26	14,9	6,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 39° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	664:900=0,74
0002-363/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	69:1030=0,07	1x69:1030=0,07	1x69:1030=0,07	6	5,6	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	811:1030=0,79
0002-32/10	Budynek mieszkalny jednorodzinny	51:1200=0,04	2x51:1200=0,08	2x51:1200=0,08	6,3	6,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	1050:1200=0,88
0002-32/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	81:1083=0,07	(1x60)+(1x21):10 83=0,07	(1x60)+(1x21):10 83=0,07	8,5	6,7	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 39° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	942:1083=0,87
0002-364/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	169:873=0,19	2x169:873=0,39	2x169:873=0,39	14,6	8,4	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 28° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	554:873=0,63
0002-31/1	Budynek mieszkalny jednorodzinny	51:1200=0,04	2x51:1200=0,04	2x51:1200=0,04	5,6	6,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	1120:1200=0,93
0002-30/5	Budynek mieszkalny jednorodzinny	70:800=0,09	3x70:800=0,26	2x70:800=0,18	7,5	6,2	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	620:800=0,75
0002-30/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny	67:924=0,07	2x67:924=0,15	2x67:924=0,15	8,5	8,5	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 38° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	790:924=0,85
0002-271/2	Budynek mieszkalny jednorodzinny	71:711=0,10	2x71:711=0,20	2x71:711=0,20	10,7	8,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 35° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	580:711=0,82

0002-273	Budynek mieszkalny jednorodzinny	85:980-0,09	2x85:980-0,17	2x85:980-0,17	9,2	8,4	Dach wciospadowy o kacie nachylenia ok. 25° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	720:980 0,73
0002-29/30	Budynek mieszkalny jednorodzinny	82:1200-0,07	2x82:1200-0,14	2x82:1200-0,14	7,6	6,2	Dach dwuspadowy o kacie nachylenia ok. 30° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	860:1200 0,77
0002-29/36	Budynek mieszkalny jednorodzinny	81:1000-0,08	1x81:1000-0,08	1x81:1000-0,08	11,7	5,9	Dach dwuspadowy o kacie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	820:1000 0,82
0002-29/60	Budynek mieszkalny jednorodzinny	43:1337-0,03	2x43:1337-0,06	2x43:1337-0,06	8,1	7,4	Dach dwuspadowy o kacie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	1123:1337 0,84
0002-29/55	Budynek mieszkalny jednorodzinny	31:1000-0,03	2x31:1000-0,06	2x31:1000-0,06	4,9	4,8	Dach dwuspadowy o kacie nachylenia ok. 20° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	580:1000 0,58
0002-29/39	Budynek mieszkalny jednorodzinny	46:1500-0,03	1x46:1500-0,03	1x46:1500-0,03	9,3	5,2	Dach dwuspadowy o kacie nachylenia ok. 42° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	1320:1500 0,88
0002-29/34	Budynek mieszkalny jednorodzinny	81:1137-0,07	1x81:1137-0,07	1x81:1137-0,07	10,9	6,3	Dach dwuspadowy o kacie nachylenia ok. 40° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	960:1137 0,84
0002-29/24	Budynek mieszkalny jednorodzinny	96:1000-0,10	1x96:1000-0,10	1x96:1000-0,10	9,8	6,2	Dach dwuspadowy o kacie nachylenia ok. 33° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	580:1000 0,580
0013-6/7*	Budynek mieszkalny jednorodzinny	108:767-0,14	2x108:767-0,28	2x108:767-0,28	9,8	7,2	Dach dwuspadowy o kacie nachylenia ok. 42° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	560:767 0,73

średnie wartości:		0,08	0,15	0,14	10,4	7,2	0,76
----------------------	--	------	------	------	------	-----	------

*Dla niniejszej działki przyjęto powierzchnię części działki przeznaczoną pod funkcję mieszkalną, wyodrębnioną za pomocą ogrodzenia zmiany przeznaczenia gruntu lub zagospodarowania terenu. Pozostała część działki wykorzystywana jest na cele rolnicze. Podejście takie daje w niniejszym przypadku jedyny właściwy, dla potrzeb poprawnego kształtowania nowej zabudowy, obraz zagospodarowania przedmiotowego obszaru analizowanego.

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

mgr inż. Monika Garnowska
dyplom nr 145442
w zakresie gospodarki przestrzennej

WÓJT
Marek Czerniakowski

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** - działki nr ewid. 81, obręb 0002-Joniec) pośredni, poprzez drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 370/11 (obręb 0002-Joniec);
- 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, zaopatrzenie w wodę ze studni do poboru wody pitnej, odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika 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 objęty wnioskiem stanowi grunty rolne oznaczone symbolami RIVa, RIVb, RV – 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: działki nr ewid. 370/13, 370/14, 370/15, 370/16 (obręb 0002 – Joniec)) gmina Joniec**, o powierzchni ok. 12000 m², oznaczone na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami A-B-C-D-A.

- **RODZAJ ZABUDOWY: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
- **FUNKCJA ZABUDOWY: mieszkalna (dwanaście budynków mieszkalnych jednorodzinnych).**

3. Linia zabudowy

Linia zabudowy została ustalona zgodnie z § 3 ust. 3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „*dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy (...)*”.

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległość 6 m od granicy terenu objętego decyzją z drogą wewnętrzną (działką nr ewid. 370/11, obręb 0002 – Joniec) – 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 dla działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wynosi od 0,03 do 0,39. Średnia tych intensywności jest równa 0,15.

Na obszarze analizowanym nadziemna intensywność zabudowy dla działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wynosi od 0,03 do 0,39. Średnia tych intensywności jest równa 0,14.

Ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,15 z tolerancją do 20%.

Ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,14 z tolerancją do 20%.

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

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*” z tolerancją do 20%.

Wskaźnik zabudowy dla działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi znajdującymi się na obszarze analizowanym wynosi od 0,03 do 0,19. Średni wskaźnik zabudowy analizowanych działek jest równy 0,08.

Uwzględniając powyższe, uważa się za zasadne i nienaruszające ładu przestrzennego przyjęcie średniego wskaźnika zabudowy występującego w obszarze analizowanym z tolerancją do 20% jako maksymalna dla planowanej inwestycji. Tak przyjęta wartość nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny a jednocześnie pozwoli na pewną swobodę

w realizacji inwestycji.

Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,08 z tolerancją do 20%.

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 %*”.

Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych znajdujących się na terenie analizowanym wynosi od ok. 4,9 m do 20,5 m. Średnia szerokość analizowanych budynków jest równa 10,4 m.

Ustala się szerokość elewacji frontowej dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętych decyzją na 10,4 m z tolerancją do 20%.

7. Wysokość zabudowy na terenie objętym decyzją.

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

Wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, znajdujących się na terenie analizowanym wynosi od ok. 4,5 m do 10,6 m. Średnia wysokość analizowanych budynków jest równa 7,2 m.

Uwzględniając powyższe, uważa się za zasadne i nienaruszające ładu przestrzennego przyjęcie średniej wysokości budynków znajdujących się w obszarze analizowanym z tolerancją do 20% jako maksymalna dla planowanej inwestycji. Tak przyjęta wartość nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny a jednocześnie pozwoli na pewną swobodę w realizacji inwestycji.

Ustala się maksymalną wysokość dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego objętych decyzją na 7,2 m z tolerancją do 20%.

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

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

Geometria dachu została ustalona zgodnie z § 8 ust 1. i 2. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „*odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym*”. Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu

oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki”.

Na obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne jednorodzinne z dachami dwuspadowymi i wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych do ok. 45°. Kalenice główne usytuowane równolegle lub prostopadłe do frontu działki.

Ustala się niżej opisaną geometrię dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją:

- układ głównych połaci dachowych – dach dwuspadowy lub wielospadowy;
- kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadłe lub równoległe 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 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: „*minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego*”.

Na obszarze analizowanym udział powierzchni biologicznie analizowanych działek wynosi od 0,42 do 0,95. Średni udział powierzchni biologicznie czynnej jest równa 0,76.

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,76.

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 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 11.07.2024 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: PBG.6220.13.2023), w której określono środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej m.in. na działkach nr ewid. 370/13, 370/14, 370/15, 370/16, obręb 0002 – Joniec. 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. 81 (obręb 0002-Joniec) – pośredni, poprzez istniejącą drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 370/11 (obręb 0002-Joniec), stanowiącą własność prywatną Inwestora.

Teren części działki nr ewid. 370/11 (obręb 0002 – Joniec) służącej do obsługi komunikacyjnej przedmiotowej inwestycji stanowi grunty rolne, w tym grunty rolne oznaczone symbolem RIIb na powierzchni ok. 243 m².

Istniejąca droga wewnętrzna na działce nr ewid. 370/11 (obręb 0002 – Joniec) służy do obsługi komunikacyjnej zabudowy mieszkaniowej oraz sąsiednich pól uprawnych. Planowana inwestycja nie zmienia jej przeznaczenia.

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: ze studni do poboru wody pitnej;
- zaopatrzenie w gaz: naziemny zbiornik na gaz płynny;
- ogrzewanie: indywidualne źródło ciepła w sposób nienaruszający przepisów odrębnych;
- sposób odprowadzenia ścieków: do bezodpływowego zbiornika 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: **dla inwestycji uzyskano decyzję Wójta Joniec o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 11.07.2024 r.**,
- 8) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska - w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody: **nie dotyczy**;
- 9) właściwym zarządcą drogi - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego: **nie dotyczy**;
- 9a) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym: **nie dotyczy**,
- 10a) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy o p.z.p. - w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o p.z.p.: **nie dotyczy**,
- 11) Dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu: **nie dotyczy**,
- 12) właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska – w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i

zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – **nie dotyczy**,

- 13) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 87 pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych: **nie dotyczy**,
- 14) podmiotem zarządzającym - w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej: **nie dotyczy**,
- 15) właściwym organem wojskowym - w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej: **nie dotyczy**,
- 16) Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie: **nie dotyczy**.

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

Sporządziła: mgr inż. Monika Garnowska

Spełniająca wymogi ustawy o p.z.p.

Nr dyplomu w zakresie gospodarki przestrzennej 145442

mgr inż. Monika Garnowska

dyplom nr 145442
w zakresie gospodarki przestrzennej

WÓJT
Marek Czerniakowski