Wójt Gminy
Joniec

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy
znak sprawy PBG.6730.755.2025 z dnia 21.10.2026 r.

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

I. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu objętego wnioskiem

Teren objęty wnioskiem: **część działki nr ewid. 38/14** (obręb 0031-Sobokleszcz), gmina Joniec o powierzchni 7302 m² (oznaczonej na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami A-B-C-D-E-F-A), położonej w rejonie drogi gminnej nr 300423W (działce nr ewid. 208 obręb 0031-Sobokleszcz).

Wnioskodawca:

Charakterystyka planowanej inwestycji: **budowa pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych i drogi wewnętrznej**.

Dotychczasowa funkcja	Dotychczasowe zainwestowanie działki objętej wnioskiem	Dostęp do drogi publicznej	Wyłączenie z użytkowania rolniczego	Istniejące uzbrojenie terenu	Warunki wynikające z przepisów odrębnych	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
Teren użytkowany rolniczo	Działka nr ewid. 38/14 obręb 0031-Sobokleszcz jest działką niezabudowaną.	Pośredni – do drogi gminnej nr 300423W (działce nr ewid. 208 obręb 0031-Sobokleszcz) poprzez działkę nr ewid. 38/14 obręb 0031-Sobokleszcz (teren nieobjęty inwestycją)	Teren objęty inwestycją stanowi użytki oznaczone symbolem RIVb i RV.	W rejonie inwestycji znajduje się sieć elektroenergetyczna.	Inwestycja planowana jest na terenie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu	Dla planowanej inwestycji wydana została decyzja środowiskowa

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

Teren objęty wnioskiem: **część działki nr ewid. 38/14** (obręb 0031-Sobokleszcz), gmina Joniec – o szerokości frontu 6 m.

Teren objęty analizą: Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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. 6 m, w odległości 50 m wokół terenu objętego wnioskiem, równocześnie rozszerzając obszar analizowany w taki sposób, aby pokrywał się z obszarem analizowanym dla pozostałych planowanych inwestycji na działkach, dla których Inwestor złożył kolejne wnioski o ustalenie warunków zabudowy. Podejście takie jest korzystne z punktu widzenia ładu przestrzennego, gdyż pozwoli wyznaczyć zbliżone parametry projektowanych budynków, a równocześnie nie jest tożsame z prawem do dowolnego powiększania obszaru analizowanego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji jest możliwe wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538) 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 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,
   b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
   c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wskazany do analizy obszar wystarczająco charakteryzuje istniejącą zabudowę, która umożliwia określenie parametrów zabudowy dla planowanej inwestycji. Niejednorodność sposobu zabudowy obszaru analizowanego stanowi uzasadnienie dla uznania za słuszne odniesienie się przy określaniu wskaźników dla planowanej zabudowy jedynie do zabudowy o analogicznym przeznaczeniu t.j. budynków mieszkalnych. 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)

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
31-41/1*	Budynek mieszkalny jednorodzinny	161:2200=0,07	161:2200=0,07	161:2200=0,07	12,5	8,9	Dach wielospadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	1856:2200=0,84
31-41/2*	Budynek mieszkalny jednorodzinny	107:2200=0,05	107:2200=0,05	107:2200=0,05	12,1	8,1	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 30° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	1965:2200=0,89
31-223*	Budynek mieszkalny	228:2500=0,09	228:2500=0,09	228:2500=0,09	11	8,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 45° z kalenicą główną usytuowaną prostopadle względem frontu działki	2086:2500=0,83
	Budynek mieszkalny				8,8	6,8	Dach płaski o kącie nachylenia ok. 3° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	
31-107/1*	Budynek mieszkalny	291:1500=0,19	(2x80)+(1x211): 1500=0,25	(2x80)+(1x211):1 500=0,25	8,2	8,7	Dach dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 38° z kalenicą główną usytuowaną równolegle względem frontu działki	1092:1500=0,73
Średnie wartości:	-	**0,1**	**0,12**	**0,12**	**10,5**	**8,2**	-	**0,82**

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

Linia zabudowy

Linię zabudowy ustala się w odległości 10 m od granicy terenu inwestycji z częścią działki przeznaczoną pod drogę wewnętrzną (nr ewid. 38/14 obręb 0031-Sobokleszcz).

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu (wskaźnik zabudowy)

Analizie poddano działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, znajdujące się w obszarze analizowanym.

Wskaźnik zabudowy dla ww. działek wynosi od 0,05 do 0,19.

Średni wskaźnik zabudowy działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi, znajdujących się na terenie analizowanym wynosi 0,1.

Wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki

Analizie poddano działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, znajdujące się w obszarze analizowanym.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla ww. działek wynosi od 0,05 do 0,25.

Średni wskaźnik intensywności zabudowy działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi, znajdujących się na terenie analizowanym wynosi 0,12.

Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki

Analizie poddano działki zabudowane budynkami mieszkalnymi, znajdujące się w obszarze analizowanym.

Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla ww. działek wynosi od 0,05 do 0,25.

Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi, znajdujących się na terenie analizowanym wynosi 0,12.

Szerokość elewacji frontowej

Analizie poddano budynki mieszkalne, znajdujące się w obszarze analizowanym.

Szerokość elewacji frontowej dla ww. budynków wynosi od 8,2 m do 12,5 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych z terenu analizowanego wynosi 10,5 m.

Wysokość budynku

Analizie poddano budynki mieszkalne, znajdujące się w obszarze analizowanym.

Wysokość ww. budynków na obszarze analizowanym wynosi od 6,8 m do 8,9 m.

Średnia wysokość budynków mieszkalnych z terenu analizowanego wynosi 8,2 m.

Geometria dachu

Na obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne z dachami płaskimi, dwuspadowymi i wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 3° do 45°. Kalenice główne usytuowane zarówno równolegle jak i prostopadle do frontu działki.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej

Analizie poddano działki zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i innymi budynkami niemieszkalnymi, znajdujące się w obszarze analizowanym.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla ww. działek wynosi od 0,73 do 0,89.

Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i innym budynkiem niemieszkalnym wynosi 0,82.

Projektowana inwestycja jest spójna z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu objętego analizą oraz istniejącym zagospodarowaniem terenu objętego wnioskiem i dlatego jest możliwa do realizacji.

Głównym celem ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, dlatego zgodnie z w/w Ustawą zmiana przeznaczenia terenu następuje na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (stanowiącego prawo miejscowe) lub w przypadku braku planu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

III. Podsumowanie:

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

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla omawianej inwestycji jest możliwe wyłącznie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) tzn. wówczas, gdy:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

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 lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6) zamierzenie budowlane nie 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,

   b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

   c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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

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

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

WÓJT
Marek Czarnlakowski

Wójt Gminy
Joniec

Załącznik nr 4 do decyzji o warunkach zabudowy
znak sprawy PBG.6730.755.2025 z dnia 21.10.2026 r.

ANALIZA - CZĘŚĆ TEKSTOWA, STANOWIĄCA 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** – **pośredni** - do drogi gminnej nr 300423W (działce nr ewid. 208 obręb 0031-Sobokleszcz) poprzez działkę nr ewid. 38/14 obręb 0031-Sobokleszcz (teren nieobjęty inwestycją);
   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 przyłącza: energetyczne oraz studnie do poboru wody pitnej, w momencie pojawienia się możliwości technicznych – przyłącza do sieci wodociągowej;
   4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – **warunek spełniony** – teren objęty wnioskiem stanowi grunty rolne oznaczone symbolem RIVb i 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:** część działki nr ewid. **38/14 (obręb 0031-Sobokęszcz), gmina Joniec**, oznaczonej na załączniku graficznym do niniejszej analizy literami A-B-C-D-E-F-A.
   - **RODZAJ ZABUDOWY: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.**
   - **FUNKCJA ZABUDOWY: 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych i drogi**

wewnętrznej.

3. **Linia zabudowy**

Linia zabudowy została ustalona zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: *„Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą"".*

Linię zabudowy ustala się w odległości 10 m od granicy terenu inwestycji z częścią działki przeznaczoną pod drogę wewnętrzną (nr ewid. 38/14 obręb 0031-Sobokleszcz).
Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu inwestycji z częścią działki przeznaczoną pod drogę wewnętrzną (nr ewid. 38/14 obręb 0031-Sobokleszcz)- zgodnie z załącznikiem graficznym.

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

Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy została ustalona zgodnie z § 4 ust 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: *„Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %".*
Minimalna nadziemna intensywność zabudowy została ustalona zgodnie z § 4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: *„Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy".*

Na obszarze analizowanym intensywność zabudowy dla działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wynosi od 0,05 do 0,25. Średni wskaźnik intensywności zabudowy dla ww. działek na obszarze analizowanym jest równy 0,12.

Na obszarze analizowanym nadziemna intensywność zabudowy dla działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wynosi od 0,05 do 0,25. Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla ww. działek na obszarze analizowanym jest równy 0,12.

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

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

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 zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, występujących na obszarze analizowanym wynosi od 0,05 do 0,19. Średni wskaźnik zabudowy dla działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w strefie poddawanej analizie wynosi 0,1.

Uznaje się za nienaruszające zasad zastanego ładu przestrzennego ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy terenu inwestycji na poziomie wskaźnika średniego z terenu analizowanego z tolerancją do 20% jako wskaźnika maksymalnego dla planowanej inwestycji. Ustalony w ten sposób wskaźnik powierzchni zabudowy umożliwi pewną swobodę w realizacji inwestycji.

Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,12.

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

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

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

Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych, znajdujących się na terenie analizowanym wynosi od 8,2 m do 12,5 m. Średnia szerokość elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych znajdujących się na terenie analizowanym wynosi 10,5 m.

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

Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją na 12,5 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

6,8 m do 8,9 m. Średnia wysokość budynków mieszkalnych na obszarze analizowanym jest równa 8,2 m. Uwzględniając wysokości budynków mieszkalnych na danym terenie, uważa się za zasadne i nienaruszające ładu przestrzennego przyjęcie wysokości planowanych budynków na poziomie wartości maksymalnej z terenu analizowanego jako wartości maksymalnej dla planowanej inwestycji. Tak wyznaczona wysokość nie zaburzy zastanego ładu przestrzennego i umożliwi pewną swobodę w realizacji inwestycji.

Ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją na 8,9 m.

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

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

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

Na obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne z dachami płaskimi, dwuspadowymi i wielospadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 3° do 45°. Kalenice główne usytuowane zarówno równolegle jak i prostopadle do frontu działki.

Ustala się niżej opisaną geometrię dachu planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych objętych decyzją:
- **układ głównych połaci dachowych – dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy,**
- **kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 3° do 45°,**
- **kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadły lub równoległy 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 czynnej dla działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym wynosi od 0,73 do 0,89. Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym na obszarze analizowanym jest równy 0,82.

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,82.

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 związane z jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym na terenie objętym decyzją.

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

Inwestycja planowana jest na terenie 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 2025 r. w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Istnieje możliwość lokalizacji planowanej inwestycji bez wycinki drzew, co potwierdza analiza stanu istniejącego zagospodarowania terenu. Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wymaga likwidowania i niszczenia zadrzewień – brak zadrzewień na terenie inwestycji.

Dla planowanej inwestycji Wójt Gminy Joniec dnia 31.10.2025 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (znak: PBG.6220.15.2025) w której określono środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację zespołu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na terenie działek nr ewid. 38/11, 38/12 i 38/13 oraz części działki nr ewid. 38/14 obręb 0031-Soboklęszcz. 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 uszkadzania urządzeń wodnych, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą powodować osiadanie urządzeń lub ich części, osuwanie się gruntu, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych.

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

    Dostęp do drogi publicznej – pośredni – do drogi gminnej nr 300423W (działce nr ewid. 208 obręb 0031-Sobokleszcz) poprzez działkę nr ewid. 38/14 obręb 0031-Sobokleszcz (teren nieobjęty inwestycją).

    Na terenie inwestycji dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 5 m.

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

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

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

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

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

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

15. **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**
    - zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci - przyłącza projektowane;
    - zaopatrzenie w wodę: ujęcie własne – studnie do poboru wody pitnej, w momencie pojawienia się możliwości technicznych – przyłącza do sieci wodociągowej;
    - zaopatrzenie w gaz: opcjonalnie projektowane naziemne lub podziemne zbiorniki na gaz płynny;
    - ogrzewanie: indywidualne źródła ciepła w sposób nienaruszający przepisów odrębnych;
    - sposób odprowadzenia ścieków: do projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków w sposób nienaruszający przepisów odrębnych;

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

16. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej, 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 micjscowych, 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