

DECYZJA Nr 37 / 2024
o warunkach zabudowy i zagospodarowania

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z póź. zm.) oraz art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z póź. zm.), po rozpoznaniu wniosku z dnia 7 marca 2024 r.. Pani
zamieszkałej przy _____ reprezentowanej
przez pełnomocnika Pana : _____ zamieszkałego przy _____
o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki
nr ewid. 33/19 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec dla planowanego
budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przyłączami do sieci zewnętrznych

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 33/19 w obrębie
geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.**

- 1. Rodzaj zabudowy:** budynek mieszkalny jednorodzinny z przyłączami do sieci zewnętrznych - zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych klasa 1110.
- 2. Funkcja zabudowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MNW.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**
 - 3.1. Nakazuje się realizację inwestycji zgodnie z wymogami prawa budowlanego, Polskimi Normami, przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej.
 - 3.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym.
 - 3.3. Szerokość elewacji frontowej: 10,18 m z tolerancją do 20 %.
 - 3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 2,50 – 4,50 m.
 - 3.5. Geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci $10^0 - 45^0$, nad tarasem dach jednospadowy, kalenica główna o wysokości 5,00 - 7,00 m, kalenica prostopadła do frontu działki.
 - 3.6. Forma i układ bryły budynku będą nawiązywać do lokalnych tradycji budowlanych i cech zabudowy lokalnej oraz harmonizować z krajobrazem i zabudową już istniejącą.
 - 3.7. Stosunek powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: do 0,10.
 - 3.8. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: ok. 70 % powierzchni działki.
 - 3.9. Nakazuje się stosować ogrodzenie ażurowe o wysokości nie przekraczającej 1,70 m, bez podmurówek, z zastosowaniem fundamentów punktowych, lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, ewentualnie z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy minimum 12 cm w rozstawie co 1,50 m, umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowanie prześwitu minimum 10 cm między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.
- 4. Ustalenia wynikające z warunków ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
 - 4.1. Przedmiotowa inwestycja jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019, poz. 1839 z póź. zm.).

Dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa działka, w dniu 29.12.2021 r. wydana została przez Wójta Gminy Joniec decyzja środowiskowa - znak PBG.6220.11.2020.

Ustalone warunki zabudowy są zgodne z przedmiotową decyzją.

4.2. Teren objęty niniejszą decyzją, położony jest w Krysko Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, stąd nakazuje się przestrzeganie nakazów i zakazów określonych w rozporządzeniu Nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r.

4.3. Sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może wywoływać negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności w postaci emisji hałasu, pól elektromagnetycznych oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza w rozumieniu przepisów odrębnych.

4.4. W trakcie projektowania i wykonywania przedmiotowej inwestycji nakazuje się przestrzeganie zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z póź. zm.).

4.5. Zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.

4.6. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych na własnym, nieutwardzonym terenie.

4.7. Zakazuje się zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości.

4.8. Nakazuje się postępowanie z odpadami stałymi, w tym niebezpiecznymi, zgodnie z gminnym harmonogramem gospodarki odpadami.

4.9. Ustalenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się.

5. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Włączenie do ruchu komunikacyjnego na drodze gminnej odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 33/17 oraz ogólnodostępną drogę wewnętrzną, która należy do Gminy Joniec.

5.2. Organizacja miejsc parkingowych: 1 miejsce w garażu, 1-2 miejsca na parkingu, zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.3. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej lub studni do poboru wody pitnej o głębokości nieprzekraczającej 100 m.

5.4. Nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe i wywóz do oczyszczalni.

5.5. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych na własny nieutwardzony teren

5.6. Nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Joniec.

5.7. Zaopatrzenie w energię elektryczną: projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej SN/nn.

5.8. Ogrzewanie: indywidualne źródło ciepła, inne – energia słoneczna, pompa ciepła

5.9. Zaopatrzenie w gaz, środki łączności, utylizacja pozostałych ścieków: nie dotyczy.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

6.1. Strefa uciążliwości wynikająca z założonego profilu inwestycji nie może wykraczać poza granice własności inwestora. Inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich. Ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności realizacja inwestycji nie może powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich dotyczących:

- a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,
- b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

c) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

7. Ustalenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - nie dotyczy przedmiotowej inwestycji.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

8.1. Załącznik do niniejszej decyzji stanowi mapa zasadnicza w skali 1:1000 - załącznik nr 1, na której linią koloru czerwonego i symbolami ABCDA oznaczony został teren inwestycji.

9. Projekt niniejszej decyzji uzgodniono z instytucjami:

- 1) Starosta Płoński, 09-100 Płońsk, ul. Płocka nr 39 – postanowienie GG.6123.370.2024 z dnia 13.05.2024r uzgadniające pozytywnie, zgodnie z art. 11 ust. 1 i 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę nie będzie zachodziła konieczność wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej.
- 2) Zarząd Zlewni w Ciechanowie ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów - uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 3) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku - uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający
- 4) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie, Wydział Spraw Terenowych w Ciechanowie, 06- 400 Ciechanów, Plac Tadeusza Kościuszki 5 – postanowienie WSTC.612.262.2024.KP z dnia 15.05.2024r umarzające postępowanie w całości z uwagi na jego bezprzedmiotowość.

10. Projekt niniejszej decyzji przygotowano uwzględniając:

- 1) Wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z póź. zm.) dotyczące trybu określania sposobów zagospodarowania i warunki zabudowy terenu w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Wymagania Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399);
- 3) Wymagania Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399).
- 4) Wymagania przepisów odrębnych, w tym;
 - a) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022, poz. 1693 z póź. zm.);
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2023, poz. 682 z póź. zm.);
 - c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz.1225 ze zmianami);
 - d) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z póź. zmianami);
 - e) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 z póź. zmianami);
 - f) Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U z 2023 r. poz. 1478 z póź. zm.);
 - g) Ustawy z dnia 271 sierpnia 1991 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z póź. zm.);
 - g) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm.);
 - h) Rozporządzenia Nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 91 z 2005r. z póź. zmianami).
 - i) Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023, poz. 1094 z póź. zmianami);
 - j) Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w planowaniu przestrzennym, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Uzasadnienie

Wnioskodawczyni Pani _____, zamieszkała przy _____, reprezentowana przez pełnomocnika Pana _____ zamieszkałego przy _____ w dniu 7 marca 2024 r. wystąpiła z wnioskiem uzupełnionym w dniu 5 kwietnia 2024 r. o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 33/19 w obrębie geodezyjnym Popielżyn Zawady, gmina Joniec dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przyłączami do sieci zewnętrznych.

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu i przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/192/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 17 stycznia 2018 r. nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem. Dla obszaru, na którym położona jest wymieniona działka, Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa inwestycja jest ujęta w katalogu inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko ujętych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Dla obszaru, na którym położona jest przedmiotowa działka w dniu 29.12.2021 r. wydana została przez Wójta Gminy Joniec decyzja środowiskowa - znak PBG.6220.11.2020. Ustalone warunki zabudowy są zgodne z przedmiotową decyzją.

Teren inwestycji położony jest w Krysko Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, utworzonym na podstawie rozporządzenia nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 roku. Ustalone warunki zabudowy nie naruszają obowiązujących zakazów.

Ustalone warunki zabudowy w pełni spełniają żądania Wnioskodawczyni, stąd odstępuje się od uzasadnienia.

W toku postępowania dotyczącego niniejszej decyzji dokonano analizy i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, stwierdzając zgodność przedmiotowej inwestycji, realizowanej na warunkach niniejszej decyzji z przepisami prawa.

W toku postępowania, stosownie do art. 53 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji uzgodniono stosownie do przedmiotu decyzji.

W związku z powyższym rozstrzygnięto jak w sentencji.

Pouczenie

- 1) Niniejsza decyzja nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 2) Niniejsza decyzja wygasa jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,

- b) dla terenu objętego niniejszą decyzją uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.
- 3) Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ciechanowie, ul. Rzekowska nr 6 za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.
- 4) W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

1. mapa zasadnicza w skali 1:1000
z określeniem granic terenu inwestycji - załącznik nr 1,
2. mapa zasadnicza w skali 1:1000;
z analizą obszaru - załącznik nr 2,
3. analiza urbanistyczna – załącznik nr 3.



Otrzymuje:

1. _____ za pośrednictwem pełnomocnika
2. Strony postępowania
3. a/a

Nie podlega opłacie skarbowej
zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy
o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2023r. poz. 2111 z zm.)

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
DZIAŁKI NR EWID. 33/19
POPIELŻYN-ZAWADY 916 GMINA JONIEC
SKALA 1 : 1000**

ZAŁĄCZNIK NR 1

**Wojt Gminy
Joniec**

WOJT
Marek Czerwikowski

Oznaczenia

ABCD

granica terenu inwestycji

nieprzekraczalna linia zabudowy

projektowany zjazd

teren drogi wewnętrznej

dojazd do drogi gminnej

KR

RIVa

31

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr Józefa Marciniak

mgr inż. Henryk Marciniak

MAPA ZASADNICZA mapa nie może służyć dla celów projektowych

Miejscowość: Popielżyn Zawady

Jednostka ewidencyjna identyfikator: 142006_2

Jednostka ewidencyjna nazwa: Joniec

Obręb ewidencyjny identyfikator: 142006_2.0013

Obręb ewidencyjny nazwa: Popielżyn Zawady

Działka ewidencyjna nr: 33/19

GG. 6642.368.2024

skala 1:1000

Ukł. współrzędnych 2000 pas 7

Ukł. wysokości 'PL-EVRF2007-NH'

Punkty załamania granic oznaczone symbolem X pochodzą z wektoryzacji mapy ewidencyjnej w skali 1:5000, których położenie nie spełnia wymagań dokładnościowych przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków

Sporządziła: Julia Radomska

Nazwa organu prowadzącego projektowany zjazd gminny	Starosta Półński ul. Piłsudskiego 39 09-100 Płońsk
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1420 2015.1969
Nazwa materiału zasobu	mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	Z up. STAROSTY Izabella Czerwinska
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Dokładność: Geodezyjnej i Kartograficznej

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 33/19 w obrębie
geodezyjnym Popielżyn Zawady, gmina Joniec**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

1. Treść wniosku o ustalenie warunków zabudowy

Wniosek z dnia 7 marca 2024 r. uzupełniony w dniu 5 kwietnia 2024 r. Pani
zamieszkałej przy dotyczy ustalenia
warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 33/19 w obrębie geodezyjnym
Popielżyn Zawady, gmina Joniec dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego
z infrastrukturą techniczną.

Powierzchnia terenu inwestycji 1000 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu: teren gruntów rolnych.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej wolnostojącej.

Powierzchnia zabudowy: 52,5 – 75,0 m².

Powierzchnia biologicznie czynna: 700 – 800 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 1000 m².

Charakterystyczne parametry budynku:

szerokość elewacji frontowej 7,50 – 10,00 m;

liczba kondygnacji nadziemnych 2;

liczba kondygnacji podziemnych 0;

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 2,50 – 4,50 m;

wysokość głównej kalenicy 5,00 – 7,00 m;

dach dwuspadowy symetryczny,

kąt nachylenia połaci 10° – 45°;

kierunek głównej kalenicy: prostopadły.

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia postępowania w rozumieniu
przepisów ochrony środowiska.

Obsługa komunikacyjna: pośredni dostęp na drogę gminną przez drogi wewnętrzne
na działkach nr ewid. 33/17 i 265.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce w garażu, 2 miejsce na parkingu.

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącze do sieci wodociągowej lub studnia do poboru wody pitnej;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie,
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącze do sieci.

- e) źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła, inne;
- f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji pozostałych ścieków, dostępu do gazu oraz zaopatrzenia w środki łączności.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy nie zawierał wymaganych informacji i załączników, stąd organ wezwał Wnioskodawczynię do jego uzupełnienia w trybie art. 64 § 2 kpa. Uzupełnienie wniosku nastąpiło w dniu 05.04.2024 r. w wymaganym terminie.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Działka nr ewid. 33/19 w obrębie geodezyjnym Popielżyn Zawady, gmina Joniec o powierzchni 1000 m² zgodnie ewidencją gruntów jest gruntem rolnym klasy RIVa. Teren nie jest użytkowany rolniczo.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych planowana zabudowa należy do klasy 1110 – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) teren zalicza się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MNW.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Joniec, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/192/2018 Rady Gminy Joniec z dnia 17 stycznia 2018 r. nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem. Dla terenu, na którym położona jest wymieniona działka, Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka, w dniu 29.12.2021 r. wydana została przez Wójta Gminy Joniec decyzja środowiskowa - znak PBG.6220.11.2020.

Teren objęty wnioskiem położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, utworzonym na podstawie rozporządzenia nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 roku.

Teren inwestycji nie leży w obszarze ograniczonego użytkowania, ani w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto działka nie jest położona w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu przepisów o:

- ochronie kopalin,
- ochronie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- ochronie dóbr kultury.

Wnioskodawczyni jest właścicielem terenu inwestycji.

Ochrona interesów osób trzecich nie może powodować uciążliwości i ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich dotyczących, w tym:

- a) zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej,
- b) ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- c) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować skutków wymienionych w § 2 pkt 7 wymienionego rozporządzenia.

3. Analiza urbanistyczna obszaru

1) art. 61, ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „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.

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono obszar analizowany na kopii mapy, o której mowa w art. 52, ust. 1, pkt 1 ustawy o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji i nie mniej niż 50 m i nie więcej niż 200 m zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. „Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”. Główny wjazd na działkę odbywa się z drogi wewnętrznej, front terenu inwestycji wynosi 24 m, czyli szerokość obszaru analizowanego wynosi 72 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar analizowany wyznaczono. Po dokonaniu wizji lokalnej w terenie i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną.

Teren inwestycji położony jest w zabudowie kolonijnej wsi na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W obszarze analizowanym zlokalizowany jest jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na działce nr ewid. 40/1. Na działkach nr ewid. 40/2 i 39 usytuowana jest zabudowa zagrodowa.

Funkcje zabudowy oznaczone zostały na mapie zasadniczej analizy urbanistycznej w skali 1:1000.

Funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest kontynuacją istniejącej funkcji. Taką funkcję posiada zabudowa na działce nr ewid. 40/1.

Szerokość elewacji frontowej

„6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

6.2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji ust. 5a ustawy”.

Szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych wynosi 5 m, 11 m, 15 m, 11 m.

Szerokość elewacji frontowych budynków inwentarskich i gospodarczych wynosi 21 m, 5 m, 8 m, 3 m, 10 m, 16 , 7 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 10,18 m.

Szerokość elewacji frontowej dla planowanej zabudowy może wynosić 10,18 m z tolerancją do 20 %.

Linia zabudowy

„§ 4.1 Obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. W przypadku niezgodności linii istniejącej na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązująca linia nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej nowej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji ust. 5a ustawy”.

Pod pojęciem obowiązującej linii zabudowy należy rozumieć nieprzekraczalną granicę potencjalnych inwestycji, znajdującej się po przeciwnej stronie linii zabudowy niż pas drogowy (wyrok NSA w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt II OSK 779/07).

Teren inwestycji przylega do drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 33/17, przy której nie występuje żadna zabudowa.

Linia zabudowy od ogólnodostępnej drogi wewnętrznej wynosi 18 m, 27 m, 3 m.

Planowana linia zabudowy wynosi 12 m od linii rozgraniczającej ogólnodostępnej drogi wewnętrznej.

Należy wyznaczyć linię zabudowy 4 m od drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej

„1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1 przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

4) Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji ust. 5a ustawy”.

Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowej wynosi 2,50 m, 2,80 m, 3,00 m, 3,20 m, 4,00 m, 4,50 m.

Planowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej wynosi 2,50 – 4,50 m jest zgodna z występującymi wartościami.

Geometria dachu

Zgodnie z § 8 „geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym”.

Występują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci ok. 10^0 - 60^0 .

Wysokość kalenicy ok. 5,00 m, 6,00 m, 7,00 m, 7,50m, 8,50 m, 9,00 m, kalenice są równoległe i prostopadłe do frontów działek.

Planowany jest dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 10^0 - 45^0 , wysokość kalenicy 5,00 - 7,00 m, kalenica prostopadła do frontu terenu inwestycji, taras zadaszony dachem jednospadowym.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy (wskaźnik zabudowy) w stosunku do powierzchni działki lub terenu

Zgodnie z § 6 „wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo teren, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji ust. 5a ustawy”.

Wskaźniki zabudowy wynoszą: 0,10, 0,18, 0,15.

Średni wskaźnik zabudowy wynosi 0,12.

Należy ustalić wskaźnik zabudowy do 0,10, w nawiązaniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ewid. 40/1 o tej samej funkcji.

Planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi ok. 70 % powierzchni terenu inwestycji.

2) art. 61, ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „teren ma dostęp do drogi publicznej” – warunek spełniony.

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, którą jest droga gminna, poprzez drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 33/17 i ogólnodostępną drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 256.

3) art. 61, ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – warunek spełniony.

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia, w tym:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącze do sieci wodociągowej lub studnia do poboru wody pitnej o głębokości nieprzekraczającej 100 m;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe;

- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie,
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącze do sieci;
- e) źródło ciepła: indywidualne źródło ciepła, energia słoneczna, pompa ciepła;
- f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji pozostałych ścieków, dostępu do gazu oraz zaopatrzenia w środki łączności.

4) art. 61, ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *„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 o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze; są to grunty klasy IVa.

5) art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi* – **warunek spełniony**

a) *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody oraz rozporządzenie nr 24 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu*

Teren inwestycji położony jest w Krysko Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, utworzonym na podstawie rozporządzenia nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 roku. Planowana inwestycja nie narusza nakazów obowiązującego rozporządzenia.

Planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi ok. 70 % powierzchni terenu inwestycji.

b) *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm.)*

Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa działka, wydana została przez Wójta Gminy Joniec decyzja środowiskowa dnia 29.12.2021 r. - znak PBG.6220.11.2020.

c) *Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z póź. zm.)*

Zgodnie z danymi z Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK) przed nadzwyczajnymi zagrożeniami teren nie leży w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i ryzyka powodziowego.

d) *Teren nie leży w obszarze ograniczonego użytkowania, ani w obszarze narażonym na osuwanie mas ziemnych. Ponadto teren nie jest położony w granicach obszarów podlegających ochronie z tytułu przepisów o:*

- ochronie kopalni,
- ochronie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- ochronie dóbr kultury.

6) art. 61, ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – *„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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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 ust. 1 pkt 6”*

Powyższy warunek jest spełniony. Teren inwestycji nie leży w obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy.

4. Wyniki z analizy urbanistycznej obszaru

1) Na podstawie analizy urbanistycznej ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 33/19 w obrębie geodezyjnym Popielżyn Zawady, gmina Joniec dla planowanego przedsięwzięcia. Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznacza się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tym:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,00 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej zgodnie § 4.4 obowiązującego rozporządzenia;

szerokość elewacji frontowej: 10,18 m z tolerancją do 20 % zgodnie z § 6.1 obowiązującego rozporządzenia;

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: 2,50 – 4,50 m zgodnie z § 7.4 obowiązującego rozporządzenia;

geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci $10^0 - 45^0$, nad tarasem dach jednospadowy, wysokość głównej kalenicy 5,00 - 7,00 m, kalenica prostopadła do frontu działki zgodnie § 8 obowiązującego rozporządzenia;

wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: do 0,10, zgodnie z § 5.2 obowiązującego rozporządzenia;

planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna ok. 70 % powierzchni działki.

2) W związku ze spełnieniem warunków art. 61, pkt 1- 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy opracować projekt decyzji o warunkach zabudowy działki nr ewid. 33/19 i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr Józefa Marciniak

mgr inż. Henryk Marciniak

WÓJT
Marek Czerniakowski