

DECYZJA Nr 43 / 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 14 lutego 2024 r. Pana o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 20 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec dla planowanych dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 20 w obrębie geodezyjnym Popielżyn - Zawady, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.

1. Rodzaj zabudowy: dwa budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz droga wewnętrzna - zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych - klasa 1110 budynki mieszkalne jednorodzinne.

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 w sposób zapewniający staranne wykonanie planowanego zadania inwestycyjnego.

3.2. Nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym.

3.3. Szerokość elewacji frontowych: 8,14 m z tolerancją do 20 %.

3.4. Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych: 3,50 – 4,50 m.

3.5. Geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci 30° - 45°; kalenice o wysokości do 7,50 m, kalenice prostopadłe lub równoległe do frontu terenu inwestycji.

3.6. Forma i układ bryły budynków 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: 0,035.

3.8. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: ok. 88 % powierzchni terenu inwestycji.

3.9. Nakazuje się stosować ogrodzenia 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 nie 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.).

Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 2 477 m².

4.2. Tren 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. Planowane przedsięwzięcie nie narusza nakazów i zakazów wynikających z obowiązującego rozporządzenia. Zakazuje się wycinki dwóch sosen o obwodach ok. 50 cm na wysokości 5 cm nad ziemią występujących na terenie inwestycji.

4.4. 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.

4.5. 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 późn. zm.).

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

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

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

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

4.10. Obowiązuje przy realizacji inwestycji zdjęcie próchnicznej warstwy gleby i wykorzystanie jej do kształtowania zieleni.

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

4.12. W przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych ruchomych lub nieruchomych zabytków archeologicznych należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków, niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ciechanowie, a jeśli jest to niemożliwe Wójta Gminy Joniec.

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

5.1. Dostęp do drogi gminnej na działce nr ewid. 263 odbywał się będzie poprzez projektowany zjazd, natomiast do drogi gminnej na działce nr ewid. 264 poprzez projektowaną drogę wewnętrzną.

5.2. Nakazuje się urządzenie drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.3. Organizacja miejsc parkingowych: 2-4 miejsca w garażu oraz 2 - 4 miejsca na parkingu, zagospodarowanych zgodnie z przepisami odrębnymi

5.4. Dostęp do wody: projektowane studnie do poboru wody pitnej o głębokości nieprzekraczającej 100 m.

5.5. Odprowadzanie ścieków: projektowane szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz do oczyszczalni.

5.6. Odprowadzanie wód opadowych: na własny nieutwardzony teren inwestycji.

5.7. Gospodarowanie odpadami: zgodnie z gminnym harmonogramem gospodarki odpadami.

5.8. Dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci elektroenergetycznej SN/nn.

5.9. Źródła ciepła: indywidualne źródła ciepła.

5.10. Dostęp do gazu: projektowane naziemne zbiorniki na gaz płynny.

5.11. Utylizacja pozostałych ścieków i zaopatrzenie w środki łączności: nie dotyczy.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

6.1. Strefa uciążliwości wynikająca z założonego profilu inwestycji nie może wykroczać 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.

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 ABCDEFGHIJCLA oznaczony został teren inwestycji oraz wyniki z analizy urbanistycznej obszaru.

9. Projekt niniejszej decyzji uzgodniono z instytucjami:

- 1) Starosta Płoński, 09-100 Płońsk, ul. Płocka nr 39 – postanowienie GG.6123.422.2024 z dnia 04.06.2024r 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 w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.
- 4) Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie, Wydział Spraw Terenowych w Ciechanowie, 06- 400 Ciechanów, Plac Tadeusza Kościuszki 5 – postanowienie WSTC.612.305.2024.JD z dnia 10.06.2024r umarzające postępowanie w całości z uwagi na jego bezzasadność.

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

Wnioskodawca Pan zamieszkały przy
w dniu 14 lutego 2024 r. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 20 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec dla planowanych dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z przyłączami do sieci zewnętrznych i zjazdem na drogi gminne.

Pismem z dnia 26.02.2024 r. Wójt Gminy Joniec, działając na podstawie art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego wezwał Inwestora do uzupełnienia braków formalnych. W dniu 12.03.2024 r. wpłynęło pismo dotyczące uzupełnienia wniosku z dnia 14.02.2024 r.

W dniu 27.03.2024 r. wpłynęła z biura urbanistycznego opracowana analiza funkcji cech zabudowy zagospodarowania dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 20 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec.

Pismem z dnia 11.04.2024 r. na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania.

Pismem z dnia 12.04.2024 r. Wójt Gminy Joniec, działając na podstawie art. 50 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego wezwał Inwestora do ustosunkowania się do opracowanej analizy urbanistycznej. W dniu 18.04.2024 r. wpłynęło pismo Inwestora, w którym wnosi o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z wynikami opracowanej analizy urbanistycznej.

W dniu 14.05.2024 r. wpłynął z biura urbanistycznego opracowany projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania wraz z analizą funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 20 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec.

Pismem z dnia 20.05.2024 r. wystosowano pisma wraz z projektem decyzji o warunkach zabudowy do właściwych organów o dokonanie uzgodnień na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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. Regionalny Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem WSTC.612.305.2024.JD z dnia 10.06.2024r umorzył postępowanie w całości z uwagi na jego bezprzedmiotowość. Starosta Płoński uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.422.2024 z dnia 04.06.2024r.

Pismem z dnia 14.06.2024 r. na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r - 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.

Zawiadomieniem z dnia 21.06.2024r na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezalatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 31.07.2024r.

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu i przestrzennym zmianą 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.

Teren inwestycji położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, utworzonym na podstawie rozporządzenia nr 22 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 roku. Planowane przedsięwzięcie nie narusza nakazów i zakazów cytowanego rozporządzenia.

Przedmiotowa inwestycja nie 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.). Wnioskodawca planuje podział geodezyjny terenu na dwie działki budowlane o powierzchni 4 820 – 4 830 m² oraz drogę wewnętrzną o powierzchni 377 m². Droga wewnętrzna o szerokości 6 m i długości ok. 70 m położona jest na terenie, dla którego w dniu 18.07.2023 r. wydana została decyzja środowiskowa dotycząca powierzchni do 2,40 ha dla realizacji zespołu 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą i drogami dojazdowymi na działkach nr ewid. 19 i 20 w obrębie Popielżyn-Zawady.

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 w odległości nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m. Teren inwestycji posiada dwa fronty, stąd za szerokość frontu terenu inwestycji przyjęto wschodni i zachodni bok terenu inwestycji (68m + 65 m = 133 m), jednak zgodnie z art. 61 ust. 5a wyznaczono maksymalny obszar analizy urbanistycznej o promieniu 200 m we wszystkich kierunkach geograficznych. Teren inwestycji położony jest poza zabudową wsi Popielżyn – Zawady na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Sąsiedztwo stanowią grunty rolne, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej i fragment lasu. Zagrody rolnicze zlokalizowane są na działkach nr ewid. 208 i 212. Zabudowa rekreacji indywidualnej zrealizowana na zgłoszenie występuje na działkach nr ewid. 22/22, 22/23, 22/31, 22/8 i 203/15. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje tylko na działce nr ewid. 211/5.

Funkcje zabudowy ustalono na podstawie ewidencji oraz faktycznego użytkowania gruntów. Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznaczone zostały 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.

Na podstawie analizy urbanistycznej ustalone zostały warunki zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 20 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec dla planowanego przedsięwzięcia, w tym:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych na działkach nr ewid. 263 i 264 zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych jako minimalna odległość sytuowania obiektów budowlanych zlokalizowanych poza terenem zabudowy;

szerokość elewacji frontowych: 8,14 m z tolerancją do 20 % zgodnie z § 6.1 obowiązującego rozporządzenia wobec planowanej szerokości 12,00 – 18,00 m;

wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych 3,50 – 4,50 m;

geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 30° – 45°, wysokość kalenic do 7,50 m, kalenice równoległe lub prostopadłe do frontu terenu inwestycji zgodnie z § 8 obowiązującego rozporządzenia;

wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: 0,035 zgodnie z § 5.2 obowiązującego rozporządzenia;

minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 88% powierzchni terenu inwestycji.

Dla planowanej inwestycji ustalone zostały maksymalnie korzystne warunki zabudowy i zagospodarowania. Przyjęte parametry i wskaźniki zostały ustalone zostały na podstawie obliczeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ pismem PBG.6730.21.2024 z dnia 12 kwietnia przesłał do wiadomości wyniki analizy urbanistycznej. Pismem z dnia 18.04.2024 r. Wnioskodawca wniósł o ustalenie warunków zabudowy zgodnie z wynikami analizy urbanistycznej.

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 ust. 4 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. Rzeczowska 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.



WÓJT
Matek Czerwikowski

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

Otrzymują:

- 1.
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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko)
4. a/a

Nie podlega opłacie skarbowej
część I pkt 8 kol. 4 załącznika
do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2023r. poz. 2111).

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 20
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. 1688 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 14 lutego 2024 r. uzupełniony w dniu 12 marca 2024 r. oraz w dniu 18 kwietnia 2024 r. Pana

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 20 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec dla dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.
Powierzchnia terenu inwestycji: ok. 10 025 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty rolne.

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

Powierzchnia zabudowy: 360 m².

Powierzchnia biologicznie czynna: 8 848 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 2 477 m².

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

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

Obsługa komunikacyjna: bezpośredni zjazd na drogi publiczne na działkach nr ewid. 263 i 264.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 2 – 4 miejsca na parkingu, 2 -4 w garażu;

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane studnie do poboru wody pitnej;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własny teren inwestycji;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci;
- e) źródła ciepła: projektowane indywidualne źródła ciepła;
- f) dostęp do gazu: projektowane naziemne zbiorniki na gaz płynny;
- g) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

Projektowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji ścieków pozostałych oraz zaopatrzenia w środki łączności.

Charakterystyczne parametry budynków:

- szerokość elewacji frontowych: 12,00 – 18,00 m;
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 - 2;
- liczba kondygnacji podziemnych: 0;

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych: 3,50 – 4,50 m;
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku: 7,00 – 9,00 m;
- kąt nachylenia dachu: 30° – 45° ;
- układ połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne;
- projektowany kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu terenu: równoległy lub prostopadły do frontu działki.

Odległość budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami od granicy działki budowlanej: 4 m i więcej.

Odległość budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi od granicy działki budowlanej: 3 m i więcej.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy nie zawierał wymaganych informacji i załączników, stąd organ wezwał Wnioskodawcę do jego uzupełnienia w trybie art. 64 § 2 kpa. Uzupełnienie wniosku nastąpiło w dniu 12 marca 2024 r. w wymaganym terminie.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Teren objęty wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, stanowiący część działki nr ewid. 20 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec o powierzchni ok. 10 025 m² zgodnie z ewidencją jest gruntem ornym klasy IV i V. Teren nie jest użytkowany rolniczo. Wnioskodawca planuje podział geodezyjny na 2 działki budowlane o powierzchni 4 820 – 4830 m² oraz drogę wewnętrzną o powierzchni 377 m².

Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 2 477 m². Planowana jest zabudowa dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o powierzchni zabudowy 360 m².

Droga wewnętrzna o szerokości 5 m i długości ok. 70 m położona jest na terenie, dla którego w dniu 18.07.2023 r. wydana została decyzja środowiskowa dotycząca powierzchni do 2,40 ha dla realizacji zespołu 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą i drogami dojazdowymi na działkach nr ewid. 19 i 20 w obrębie Popielżyn-Zawady.

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

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 zgodnie z klasą przeznaczenia zalicza się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o symbolu MNW.

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 terenu, na którym położona jest wymieniona działka, Rada Gminy Joniec nie uchwaliła miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc w 2003 r. teren przeznaczony był pod produkcję rolniczą.

Teren objęty wnioskiem położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, utworzonym na podstawie rozporządzenia nr 22 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 kopalni,
- ochronie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,

- ochronie dóbr kultury.

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

Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 2477 m².

Wnioskodawca jest właścicielem działki nr ewid. 20.

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 zgodnie z art. 61 ust. 5a i 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 w odległości nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m. Teren inwestycji posiada dwa fronty, stąd za szerokość frontu terenu inwestycji przyjęto wschodni i zachodni bok terenu inwestycji (68m + 65 m = 133 m), jednak zgodnie z art. 61 ust. 5a wyznaczono maksymalny obszar analizy urbanistycznej o promieniu 200 m we wszystkich kierunkach geograficznych. Teren inwestycji położony jest poza zabudową wsi Popielżyn – Zawady na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Sąsiedztwo stanowią grunty rolne, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa rekreacji indywidualnej i fragment lasu. Zagrody rolnicze zlokalizowane są na działkach nr ewid. 208 i 212.

Zabudowa rekreacji indywidualnej zrealizowana na zgłoszenie występuje na działkach nr ewid. 22/22, 22/23, 22/31, 22/8 i 203/15.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje tylko na działce nr ewid. 211/5.

Funkcje zabudowy ustalono na podstawie ewidencji oraz faktycznego użytkowania gruntów.

Na mapie zasadniczej analizy urbanistycznej w skali 1:1000 naniesiono niezaewidencjonowaną zabudowę rekreacji indywidualnej oraz funkcje istniejącej zabudowy.

Po dokonaniu wizji lokalnej w terenie i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną.

Celem analizy urbanistycznej jest ustalenie, czy planowana inwestycja spełnia warunki „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” – art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu przestrzennym.

Główną funkcją obszaru analizowanego jest produkcja rolnicza – występuje zabudowa zagrodowa, rolnicza przestrzeń produkcyjna, zabudowa rekreacji indywidualnej.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje tylko na działce nr ewid. 211/5.

Na podstawie ewidencji gruntów oraz ich faktycznego użytkowania stwierdza się, że planowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest kontynuacją istniejącej funkcji.



Fotografia nr 1 Teren inwestycji od ogólnodostępnej drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 263

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).

Linia zabudowy wynosi 8 m i 48 m od linii zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej.

~~Pozostałe linie zabudowy od dróg wewnętrznych nie mają wpływu na ład przestrzenny w związku z planowaną zabudową.~~

Dla przedmiotowej działki należy ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych na działkach nr ewid. 263 i 264 zgodnie z art.

43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Jest to minimalna odległość sytuowania obiektów budowlanych zlokalizowanych poza terenem zabudowy.

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 istniejących budynków mieszkalnych wynosi 11 m, 7 m, 9 m.

Szerokość elewacji frontowych istniejących budynków rekreacji indywidualnej wynosi 7 m, 8 m, 7 m, 5 m, 5 m.

Szerokość elewacji frontowych budynków gospodarczych i inwentarskich wynosi 11 m, 11 m, 6 m, 21 m, 3 m, 3 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 8,14 m, z tolerancją do 20% wynosi 6,51 – 9,77 m.

Planowana szerokość elewacji frontowych planowanego budynku wynosi 12 - 18 m i nie mieści się w przedziale istniejących wartości.

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 frontowych wynosi 2,20 m, 2,50 m, 2,80 m, 3,00m, 3,50 m, 4,00 m, 4,50 m.

Planowana wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych 3,50 – 4,50 m mieści się w przedziale występujących wartości.

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 symetryczne o kącie nachylenia połaci 25° - 60° , kalenice o wysokości 4 m, 5 m, 6m, 6,50 m, 7 m, 7,50 m, równoległe i prostopadłe do frontów działek. Planowany jest dach dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny, kalenica równoległa lub prostopadła do frontu terenu inwestycji, wysokość kalenicy 7 – 9 m.

Nie występują dachy wielospadowe.

Należy ustalić dachy dwuspadowe symetryczne, kalenice o wysokości do 7,50 m o kącie nachylenia połaci 30° - 45° , kalenice równoległe lub prostopadłe do frontu terenu inwestycji lecz kierunek kalenic jednakowy dla obydwu budynków.

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

Zgodnie z § 5 „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

Wskaźnik wielkości powierzchni w stosunku do powierzchni działki lub terenu (wskaźnik zabudowy) wynosi 0,035, 0,035, 0,025, 0,033, 0,020, 0,045, 0,108, 0,230.

Średni wskaźnik wynosi 0,066.

Planowany wskaźnik zabudowy wynosi 0,035 i mieści się w przedziale występujących wartości.

Planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi ok. 88 % 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 posiada pośredni dostęp do drogi gminnej poprzez planowaną drogę wewnętrzną o długości ok. 70 m i szerokości 6 m od drogi gminnej na działce nr ewid. 264 oraz bezpośredni dostęp do ogólnodostępnej drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 263.

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) projektowane studnie do poboru wody pitnej o głębokości nieprzekraczającej 100 m;
- b) projektowane szczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe;
- c) odprowadzanie wód opadowych: na własny teren inwestycji,
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci elektroenergetycznej SN/nn;
- e) źródło ciepła: projektowane ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła;
- f) dostęp do gazu: projektowane zbiorniki naziemne na gaz płynny;
- g) selektywna zbiórka odpadów stałych i wywóz zgodnie z gminnym harmonogramem gospodarki odpadami.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji pozostałych ścieków 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 jest gruntem ornym klasy IV i V, stąd nie wymaga uzyskania zgody na cele nierolnicze.

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 22 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. W trakcie wizji terenowej stwierdzono, że na terenie inwestycji występują 2 sosny o obwodach ok. 50 cm, dziczące drzewa owocowe, trawy i chaszcze.

W uzupełnieniu wniosku z dnia 12.03.2024 r. Wnioskodawca informuje, że nie jest planowana likwidacja żadnych drzew, z wyjątkiem drzew owocowych. Istniejące zadrzewienie nie koliduje z planowaną inwestycją.

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.)

Planowane przedsięwzięcie nie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z póź. zm.).

Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 2 477 m². Planowana jest zabudowa dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o powierzchni zabudowy 360 m² oraz budowa drogi wewnętrznej o powierzchni 377 m².

Droga wewnętrzna o szerokości 6 m i długości ok. 70 m położona jest na terenie, dla którego w dniu 18.07.2023 r. wydana została decyzja środowiskowa dotycząca powierzchni do 2,40 ha dla realizacji zespołu 21 budynków mieszkalnych jednorodzinnych całorocznych lub rekreacyjnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą i drogami dojazdowymi na działkach nr ewid. 19 i 20 w obrębie Popielżyn-Zawady.

Teren, dla którego wydana została przedmiotowa decyzja oznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, załącznik nr 2 - analiza urbanistyczna.

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 kopalin,*
- *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) *Celem analizy urbanistycznej jest ustalenie, czy planowana inwestycja spełnia warunki „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” – art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu przestrzennym.*

Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznaczone zostały 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.

Na podstawie analizy urbanistycznej ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 20 w obrębie geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec dla planowanego przedsięwzięcia, w tym;

nieprzekraczalna linia zabudowy: 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg gminnych na działkach nr ewid. 263 i 264 zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych jako minimalna odległość sytuowania obiektów budowlanych zlokalizowanych poza terenem zabudowy.

szerokość elewacji frontowych: 8,14 m z tolerancją do 20 % zgodnie z § 6.1 obowiązującego rozporządzenia wobec planowanej szerokości 12,00 – 18,00 m;

wysokość górny h krawędzi elewacji frontowych 3,50 – 4,50 m;

geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci $3\frac{1}{2}^{\circ} = 45^{\circ}$,
wysokość kalenic do 7,50 m, kalenice równoległe lub prostopadłe do frontu terenu inwestycji
zgodnie § 8 obowiązującego rozporządzenia,

wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji: 0,035
zgodnie z § 5 2 obowiązującego rozporządzenia,

minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 88% powierzchni terenu inwestycji,

Wskaźnik zabudowy 0,035 pozwala na realizację powierzchni zabudowy 350 m² wobec
planowanej powierzchni zabudowy 360 m²

2) Dla planowanej inwestycji ustalone zostały maksymalnie korzystne warunki zabudowy
i zagospodarowania. Przyjęte parametry i wskaźniki zostały ustalone zostały na podstawie
obciążeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

3) W związku z wynikami analizy urbanistycznej istniały następujące możliwości:

a) wydanie decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z wynikami analizy urbanistycznej,

b) odmowa ustalenia warunków zabudowy dla części działki nr ewid. 20 w obrębie
geodezyjnym Popielżyn-Zawady, gmina Joniec

4) Organ pismem PBG 6730 21 2024 z dnia 12.04.2024 r. przesłał do wiadomości
Wnioskodawcy analizę urbanistyczną wraz z jej wynikami

Pismem z dnia 18.04.2024 r. Wnioskodawca wniósł o ustalenie warunków zabudowy zgodnie
z wynikami analizy urbanistycznej.

5) 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 części działki nr ewid. 20 i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art.
53 ust. 4 ustawy

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr Józefa Marciniak

mgr inż. Henryk Marciniak

WÓJT
Marek Czarnulowski

22.8.11
ZAI XUE ZHONG HUA
Bi

333

Wójt Gminy
Janiec

[illegible]

mgr inż. Henryk Masoński

MAPA ZASADNICZA mapa nie może służyć dla celów projektowych

Miejscowość: POPIELŻYN ZAWADY

Jednostka ewidencyjna i identyfikator: 142006_2

Jednostka ewidencyjna nazwa: JONIEC

Obrobek ewidencyjny identyfikacji: 142006_2.0013
Obrobek ewidencyjny nazwa: POPIELZYŃ ZAWADY

Dziatka ewidencyjna
GG 6642.2995.2023

Skala 1:1000

Ukt. wysokości 'PL-EVRF2007-NH'

Punkty załamania granic oznaczone symbolem X pochodzą z wektorzacji mapy ewidencyjnej w skali 1:5000, któryśi połącznic nie opinała rzymszanie. Zestawienie w Departamencie Ministerstwa Rozwoju Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków

Sporzqdzifa: Anna Art