

DECYZJA Nr 48 / 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. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) po rozpoznaniu wniosku z dnia 12 kwietnia 2024 r. Pana

zamieszkałego przy
o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/12 w obrębie geodezyjnym Soboklęszcz, gmina Joniec dla planowanych dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/12
w obrębie geodezyjnym Soboklęszcz, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.**

1. Rodzaj zabudowy: dwa budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące z przyłączami do sieci zewnętrznych - zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych - 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, decyzją środowiskową Wójta Gminy Joniec, 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. Nakazuje się aby budynki mieszkalne usytuowane były w jednej linii zabudowy.

3.4. Szerokość elewacji frontowych: 12,00 – 17,00 m.

3.6. Geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 25° – 45°, wysokość budynków 4,00 – 7,50 m, kierunek głównych kalenic równoległy do frontu działki.

3.7. Forma i układ bryły budynków będą nawiązywać do lokalnych tradycji budowlanych i cech zabudowy lokalnej oraz harmonizować z krajobrazem i zabudową już istniejącą.

3.8. Stosunek powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki: 0,10.

3.9. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: ok. 70% powierzchni działki.

3.10. 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 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.).

Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną dnia 6 marca 2023 r. przez Wójta Gminy Joniec .

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.

Planowane przedsięwzięcie nie narusza nakazów i zakazów wynikających z obowiązującego rozporządzenia.

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

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

4.11. 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. Włączenie do ruchu komunikacyjnego na drodze publicznej odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne na działce nr ewid. 40/9, 40/16 oraz ogólnodostępną drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 202.

5.2. Organizacja miejsc parkingowych: 4 miejsca na terenie własnej działki, zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz 1 miejsce w wiacie garażowej.

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

5.4. Nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do oczyszczalni lub projektowanych indywidualnych oczyszczalni pod warunkiem zgodności z przepisami ochrony środowiska.

5.5. Nakazuje się odprowadzanie wód opadowych na własny nieutwardzony teren.

5.6. Nakazuje się postępowanie z odpadami stałymi zgodnie z gminnym harmonogramem gospodarki odpadami.

5.7. Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z projektowanych przyłączy do sieci elektroenergetycznej SN/nn.

5.8. Ogrzewanie odbywać się będzie z indywidualnych źródeł ciepła oraz instalacji pozyskujących energię elektryczną ze źródeł odnawialnych – pompy ciepła, fotowoltaika
5.9. Utylizacja pozostałych ścieków, zaopatrzenie gaz 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 ABCDA 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.6123.486.2024 z dnia 17.06.2024r 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.612.340.2024.JD z dnia 19.06.2024r umarzające postępowanie 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 późn. zmianami);
- e) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82 z późn. zmianami);
- f) Ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);
- g) Ustawy z dnia 27 sierpnia 1991 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. 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 późn. 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 późn. 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 późn. zmianami);
- j) Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w planowaniu przestrzennym, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Uzasadnienie

Wnioskodawca Pan _____ zamieszkały przy _____ w dniu 12 kwietnia 2024 r. wystąpił z wnioskiem uzupełnionym w dniu 24 kwietnia 2024 r. oraz w dniu 28 maja 2024 r. o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/12 w obrębie geodezyjnym Sobokłuszcz, gmina Joniec dla planowanych dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących 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.

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 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 załączył decyzję środowiskową wydaną dnia 6 marca 2024 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ dokonał wyznaczyć obszar analizowany o trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji, nie mniej niż 50 m i nie więcej niż 200 m we wszystkich kierunkach geograficznych, wykonał analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego wnioskowanego terenu i na tej podstawie ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania.

Warunki zabudowy ustalone 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399.)

Ustalone warunki zabudowy nie w pełni spełniają żądania Wnioskodawcy, który wystąpił o ustalenie powierzchni zabudowy 200 – 300 m², czyli stosunek powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji wynosiłby 0,10 – 0,15.

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

Średni wskaźnik na analizowanym terenie wynosi 0,05. Najwyższy wskaźnik zabudowy występuje na działce nr ewid. 41/19 i taki wskaźnik został ustalony dla przedmiotowej działki. Wnioskodawca wystąpił również o ustalenie dachów jednospadowych lub dwuspadowych.

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 ok. 25° - 45° oraz dach wielospadowy. Nie występują dachy jednospadowe. Na tej podstawie zostały ustalone dachy dwuspadowe symetryczne. Pozostałe żądania Wnioskodawcy zostały uwzględnione.

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. Rzeczkowska 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

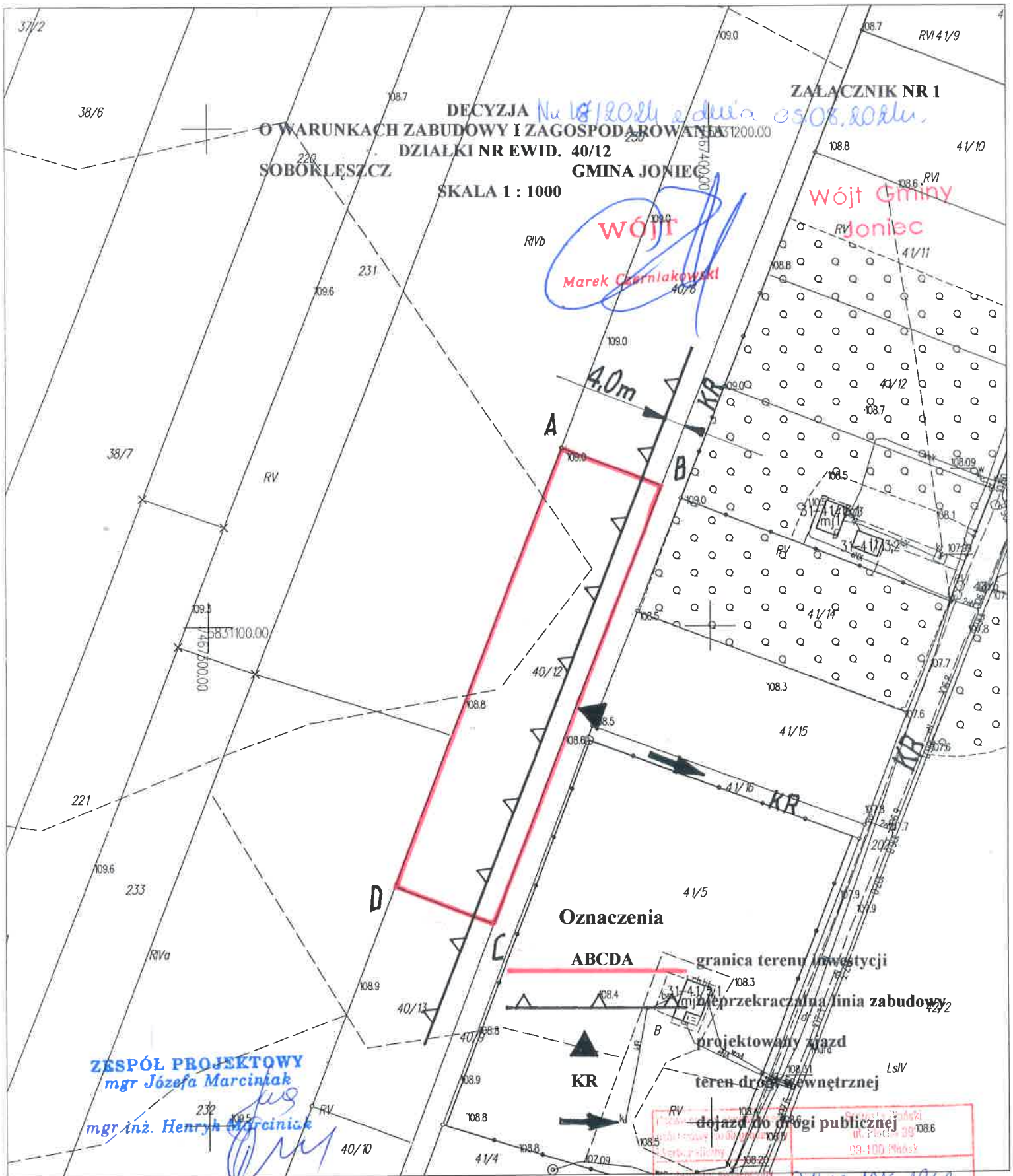
Otrzymują:

- 1.
2. Strony postępowania (w formie publicznego obwieszczenia)
3. Informacja o wydanej decyzji w Biletynie 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).

WÓJT
Marek Czepniakowski





MAPA ZASADNICZA mapa nie może służyć dla celów projektowych

Miejscowość: SOBOKŁĘSZCZ
 Jednostka ewidencyjna identyfikator: 142006_2
 Jednostka ewidencyjna nazwa: JONIEC
 Obręb ewidencyjny identyfikator: 142006_2.0031
 Obręb ewidencyjny nazwa: SOBOKŁĘSZCZ
 Działka ewidencyjna nr: 40/12
 GG. 6642.513.2024
 skala 1:1000
 Ukl. współrzędnych 2000 pas 7
 Ukl. 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: Anna Art

Miejscowość: SOBOKŁĘSZCZ	14.02.2024
Jednostka ewidencyjna identyfikator: 142006_2	mapa zasadnicza
Jednostka ewidencyjna nazwa: JONIEC	14.02.2024
Obręb ewidencyjny identyfikator: 142006_2.0031	Zup. STAROSTY
Obręb ewidencyjny nazwa: SOBOKŁĘSZCZ	Izabella Ciepłowska
Działka ewidencyjna nr: 40/12	
GG. 6642.513.2024	
skala 1:1000	
Ukl. współrzędnych 2000 pas 7	
Ukl. 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: Anna Art	

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/12 w obrębie
geodezyjnym Soboklęszcz, 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 12 kwietnia 2024 r. uzupełniony w dniu 24 kwietnia 2024 r. oraz w dniu 28 maja 2024 r. Pana _____, zamieszkałego przy _____, dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 40/12 w obrębie geodezyjnym Soboklęszcz, gmina Joniec dla planowanej budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych.

Powierzchnia terenu inwestycji: 2000 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu: teren rolniczy - grunty orne klasy IVb i V.

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

Powierzchnia zabudowy: 200 – 300 m².

Powierzchnia biologicznie czynna istniejąca 2 000 m², *projektowana* 1400 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 2 000 m².

Charakterystyczne parametry budynków:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne

szerokość elewacji frontowych 14,00 – 17,00 m;

suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 90 – 190 m²

liczba kondygnacji nadziemnej 1 - 2;

wysokość 4,00 – 7,50 m;

kąt nachylenia 0° – 45°;

dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, kalenice równoległe do frontu terenu inwestycji.

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

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

Obsługa komunikacyjna: pośredni dostęp na drogę publiczną poprzez drogi wewnętrzne na działce nr ewid. 40/9 i 41/16 do drogi na działce nr ewid. 202.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 4 miejsca na parkingu.

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącze wodociągowe, projektowane studnie do poboru wody pitnej;

- odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki, projektowane indywidualne oczyszczalnie ścieków;

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie;

- dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci;
- źródła ciepła: projektowane indywidualne źródła ciepła, instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
- 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.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Działka nr ewid. 40/12 w obrębie geodezyjnym Soboklęszcz, gmina Joniec objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy o powierzchni 2000 m², zgodnie z ewidencją gruntów jest gruntem rolnym klasy IVb i V. Grunt nie jest użytkowany rolniczo.

Teren inwestycji położony jest na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poza zabudową wsi Soboklęszcz. Wnioskodawca planuje podział geodezyjny terenu inwestycji na 2 działki budowlane o powierzchni 0,10, ich zabudowę dwoma budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi o powierzchni zabudowy ok. 100 – 150 m² każdy.

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 zalicza się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonym symbolem 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.

Teren inwestycji nie leży na 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.

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

Planowana inwestycja 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.). Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną dnia 6.03.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec.

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. Obszar ten obejmuje tereny prawnie chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach cennych przyrodniczo, ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i rekreacją oraz funkcją korytarzy ekologicznych.

Wnioskodawca jest właścicielem działki nr ewid. 40/12.

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 działki 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. Szerokość frontu działki wynosi 93 m, czyli szerokość obszaru analizowanego wynosi 279 m we wszystkich kierunkach geograficznych. Przyjęto obszar analizy urbanistycznej o szerokości 200 m.

Teren inwestycji położony jest poza zabudową wsi na terenach otartych – rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w otoczeniu zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Po wizji terenowej i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest na działkach nr ewid. 41/19, 41/2, 41/1, 41/9.

Zabudowa rekreacji indywidualnej występuje na działkach nr ewid. 40/1, 41/5, 41/13.

Funkcje zabudowy zostały ustalone na podstawie faktycznego użytkowania terenów.

Funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest kontynuacją istniejącej funkcji.

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 wynosi 17 m, 8 m, 7 m, 4 m, 8 m, 12 m, 12 m, 8 m, 3 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 8,78 m.

Planowana szerokość elewacji frontowej wynosi 12,00 - 17,00 m.

Szerokość elewacji frontowej dla planowanej zabudowy może wynosić 12,00 – 17,00 m.

Ustalenie takiej szerokości nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny, zabudowa jest rozproszona i położona w terenie zadrzewionym.

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 od ogólnodostępnej drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 202 wynosi 17 m, 7 m, 16 m, 10 m.

Linia zabudowy od drogi gminnej wynosi 60 m, 57 m, 52 m.

Przy drodze wewnętrznej na działce nr ewid. 40/9 nie występuje żadna zabudowa. W związku z tym, że linia zabudowy jest niejednolita i uniemożliwia lokalizację planowanej zabudowy należy ustalić odległość 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 ok. 25° - 45° oraz dach wielospadowy. Nie występują dachy jednospadowe.

Kalenice są równoległe i prostopadłe do frontów działek.

Planowane są dachy dwuspadowe symetryczne lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci 0° - 45° , kalenice równoległe do frontu działki.

Wysokość budynków wynosi ok. 5,00 m, 6,00 m, 6,50 m, 7,00 m, 7,50 m.

Planowana wysokość budynków wynosi 4 – 7,50 m.

Należy ustalić dachy dwuspadowe symetryczne, kalenice o kierunku równoległym do frontu działki, wysokość budynków 4,00 – 7,50 m.

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

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 terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 warunki wydania decyzji ust. 5a ustawy”.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu wynosi 0,10, 0,04, 0,03, 0,01, 0,05, 0,07, 0,03.

Średni wskaźnik wynosi 0,05.

Planowany wskaźnik zabudowy wynosi 0,10 – 0,15.

Należy ustalić wskaźnik do 0,10, w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 41/19, co oznacza, że maksymalna powierzchnia zabudowy wynosić będzie ok. 200 m² wobec planowanej maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m².

Planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi ok. 70 % powierzchni działki.

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 drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 40/16 i 40/9.

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 przyłącza wodociągowe lub projektowane studnie do poboru wody pitnej o głębokości nieprzekraczającej 100 m;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki lub projektowane indywidualne oczyszczalnie ścieków;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci;
- e) źródła ciepła: projektowane indywidualne źródła ciepła, instalacje pozyskujące energię elektryczną ze źródeł odnawialnych - pompa ciepła, fotowoltaika;
- f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie;
- g) miejsca parkingowe: 4 miejsca parkingowych na terenie inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji pozostałych ścieków, zaopatrzenia w gaz 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 orne klasy IVb i V.

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 Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Teren 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 zakazów obowiązujących na obszarze prawnie chronionym.

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 późn. zm.)

Planowane przedsięwzięcie nie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 19 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. , poz. 1839 z późn. zm.).

Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 2000 m². Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową wydaną dnia 6 marca 2024 r. przez Wójta Gminy Joniec, która uwzględnia również inwestycje niepowiązanych inwestorów na działkach nr ewid. 40/123, 40/10, 40/11 oraz części działki nr ewid. 340/5, dla których wydane zostały wcześniej warunki zabudowy dla 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.

Planowane parametry obiektów są zgodne z decyzją środowiskową.

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

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

d) *Teren inwestycji* 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. 40/12 w obrębie geodezyjnym Soboklęszcz, 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 z § 4.4;

szerokość elewacji frontowych: 12,00 – 17,00 m zgodnie z § 6.2 obowiązującego rozporządzenia;

wysokość budynków 4,00 – 7,50 m;

rodzaj projektowanego dachu: dachy dwuspadowe, układ głównych połaci symetryczny, kąt nachylenia dachu 25° – 45° , kalenice równoległe do frontu działki zgodnie § 8 obowiązującego rozporządzenia;

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

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

2) Ustalone warunki zabudowy nie w pełni spełniają żądania Wnioskodawcy w zakresie stosunku powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji.

Planowany stosunek powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu inwestycji wynosi 0,10 – 0,15. Ustalony został wskaźnik zabudowy 0,10 w nawiązaniu do zabudowy na działce nr ewid. 41/19, który pozwala na realizację zabudowy o powierzchni ok. 200 m².

Nie uwzględniono również żądania dotyczącego realizacji dachu jednospadowego lub dwuspadowego. W analizowanym obszarze nie występują dachy jednospadowe.

Pozostałe żądania Wnioskodawcy zostały uwzględnione.

4) 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 dla planowanego przedsięwzięcia i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr Józefa Marciniak

mgr inż. Henryk Marciniak

WÓJT
Marek Czerniakowski