

DECYZJA Nr 21 / 2025
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), art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1 i art.6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), po rozpoznaniu wniosku z dnia 12 września 2024 r.

o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 49/8 w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec dla planowanych 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych wraz z drogą wewnętrzną

**ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 49/8
w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.**

1. **Rodzaj zabudowy:** trzynaście budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych wraz z drogą wewnętrzną Inwestycja zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych zaliczona do klasy 1110 - budynki mieszkalne jednorodzinne.
2. **Funkcja zabudowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MNW.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład 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: 11,00 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej.
 - 3.3. Szerokość elewacji frontowych: 13,00 m z tolerancją do 20 %;
 - 3.4. Wysokość budynków mieszkalnych: do 7,50 m;
 - 3.5. Geometria dachów: dachy wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 25° - 45° .
 - 3.6. Kierunek kalenic głównych w stosunku do frontu terenu inwestycji: równoległy lub prostopadły, jednak wszystkie w jednym kierunku do frontu terenu inwestycji.
 - 3.7. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,10 z tolerancją do 20 %.
 - 3.8. Udział powierzchni zabudowy: do 0,10.
 - 3.9. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80 % powierzchni działki budowlanej.
 - 3.10. Minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 - 2 miejsca na terenie każdej działki budowlanej.
 - 3.11. Forma i układ bryły budynków będzie nawiązywał do lokalnych tradycji budowlanych i cech zabudowy lokalnej oraz harmonizował z zabudową już istniejącą
 - 3.12. 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 późn. zm.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 15 166 m².

4.2. Nakazuje się realizację inwestycji zgodnie z decyzją środowiskową znak PBG.6220.11.2023 wydaną dnia 3 lipca 2024 r. przez Wójta Gminy Joniec.

4.3. Teren objęty niniejszą decyzją, położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, stąd nakazuje się przestrzeganie nakazów i zakazów określonych w Uchwale Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024r.

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 2024 r. poz. 1087 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.

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

5.1. Włączenie do ruchu komunikacyjnego na ogólnodostępnej drodze wewnętrznej, która należy do Gminy Joniec: poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną z działki nr ewid. 49/8 oraz drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 46/37, która jest własnością Wnioskodawcy.

5.2. Minimalna liczba miejsc parkingowych: 1 - 2 miejsce na terenie każdej działki, zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.3. Nakazuje się zagospodarowanie drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.4. Zaopatrzenie w wodę: z projektowanych przyłączy do sieci wodociągowej lub studni o głębokości nieprzekraczającej 100 m.

5.5. Odprowadzanie ścieków: do projektowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do oczyszczalni.

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

5.7. Nakazuje się zagospodarowanie odpadów stałych zgodnie z gminnym harmonogramem gospodarki odpadami.

5.8. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanych przyłączy do sieci elektroenergetycznej SN/nn.

5.9. Zaopatrzenie w gaz: z projektowanych naziemnych lub podziemnych zbiorników na gaz płynny.

5.10. Ogrzewanie: z indywidualnych źródeł ciepła.

5.11. Odprowadzanie i oczyszczanie 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 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.

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.6123.1217.2024 z dnia 18.12.2024 r. 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) Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płońsku, ul. Sienkiewicza 7, 09-100 Płońsk- uzgodnienia dokonano na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezajęcie stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

10. Projekt niniejszej decyzji przygotowano uwzględniając:

- 1) Wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) 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 26 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116);
- 3) wymagania 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).
- 4) Wymagania przepisów odrębnych, w tym;
 - a) Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024, poz. 320 z póź. zm.);
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (Dz. U. z 2024, poz. 725 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 2024 r., poz. 1478 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 2024 r. poz. 1087 z póź. zm.);
 - g) Ustawy z dnia 271 sierpnia 1991 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z póź. zm.);

h) Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z póź. zm.);

i) 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.);

j) Uchwały Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024r. w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6620);

k) 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 2024, poz. 1112 z póź. zmianami);

l) Mapy zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w planowaniu przestrzennym, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Uzasadnienie

Wnioskodawca

w dniu 12 września 2024 r. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 49/8 w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec dla planowanych trzynastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.

W dniu 10.12.2024 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 działki nr ewid. 49/8 w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec dla planowanych trzynastu ~~budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.~~

Pismem z dnia 11.12.2024 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania oraz 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. Starosta Płoński uzgodnił pozytywnie postępowanie postanowieniem Nr GG.6123.1217.2024 z dnia 18.12.2024r.

Zawiadomieniem z dnia 11.12.2025 r na podstawie art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony postępowania o niezłatwieniu sprawy w terminie informując, że rozstrzygnięcie w sprawie zostanie wydane w terminie do dnia 31.03.2025r.

Pismem z dnia 22.01.2025 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.

W dniu 27.03.2025 r. wpłynęło z biura urbanistycznego wyjaśnienie do analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid.: 49/8 w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec dotyczące ustalonego wskaźnika zabudowy, tj. wpisano: „udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,10” a powinno być „udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: do 0,10”.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych planowana zabudowa należy do klasy 1110 – domy 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 o symbolu MNW oraz terenów komunikacji wewnętrznej o symbolu KR.

Zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu i przestrzennym zmianą zagospodarowania terenu polegającą 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.). Powierzchnia planowana do przekształcenia wynosi 15 166 m². Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową znak PBG.6220.11.2023 wydaną dnia 3.07.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec. Przedmiotowa decyzja dotyczy działki nr ewid. 49/8 oraz działek nr ewid. 46/29, 46/37, 46/38, 46/39, 46/40, 46/41 w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec.

Teren inwestycji położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnym z Uchwałą Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024r. Planowana inwestycja nie narusza nakazów i zakazów wymienionego rozporządzenia

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji, nie mniej niż 50 m i nie więcej niż 200 m. Funkcje zabudowy ustalono na podstawie ewidencji gruntów oraz faktycznego użytkowania powierzchni ziemi. Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznaczone zostały zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po wizji lokalnej i zebraniu materiałów sporządzono analizę urbanistyczną, na podstawie której ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania. Funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej posiada jedynie działka nr ewid. 8/1, na podstawie której ustalone zostały warunki zabudowy. Dla planowanej inwestycji ustalone zostały maksymalnie korzystne warunki zabudowy i zagospodarowania. Przyjęte parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu zostały ustalone na podstawie obliczeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenie szerokości elewacji frontowej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na podstawie średniej arytmetycznej istniejących wartości nie wymaga uzasadnienia. Nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odległości 11 m od projektowanej drogi wewnętrznej. Teren inwestycji nie przylega do żadnej drogi, jednak projektowana jest droga wewnętrzna wewnątrz kompleksu zabudowy mieszkaniowej, od której należy ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy. Obowiązkiem organu jest przeprowadzenie analizy, która rozważałaby możliwość zabudowy przy wyznaczeniu linii zabudowy innej niż stanowiącej przedłużenie istniejącej linii zabudowy zgodnie z wyrażoną w art. 7 Kodeksu Postępowania Administracyjnego zasadą wyważania interesu społecznego ze słusznym interesem obywatela i w związku z przepisem § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r.

Linia nowej zabudowy ustalona jako kontynuacja istniejącej linii zabudowy, w nawiązaniu do działki położonej w największej odległości od pasa drogowego, uniemożliwiłaby Wnioskodawcy zabudowę terenu inwestycji.

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.

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.
2. Strony postępowania
3. Informacja o wydanej decyzji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz treść tej decyzji (art. 72 ust. 6 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko)
4. a/a

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



**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 49/8
w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116);
- 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 września 2024 r. i

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania
działki nr ewid. 49/8 w obrębie geodezyjnym Joniec gmina Joniec dla planowanych trzynastu
budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych wraz z drogą
wewnętrzną.

Powierzchnia terenu inwestycji: 15 166 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty RIVa, RIVb.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: zabudowa mieszkaniowa
jednorodzinna.

Powierzchnia zabudowy projektowana 1 040 – 2 080 m².

Powierzchnia biologicznie czynna istniejąca 12 890 – 14 000 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu 15 166 m².

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

Obsługa komunikacyjna: pośredni zjazd poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną z działki
nr ewid. 49/8 oraz drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 46/37 na drogę gminną na działce nr
ewid. 45.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 13 - 26 miejsc na parkingu.

Projektowana droga wewnętrzna:

powierzchnia 1 291 m²;

długość 258 m;

Szerokość 5 m.

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącza wodociągowe lub 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) dostęp do gazu: naziemne lub podziemne zbiorniki na gaz płynny;
- f) źródło ciepła: projektowane indywidualne źródła ciepła;
- 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 budynku:

- szerokość elewacji frontowej: 10 – 14 m;
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 80 – 160 m²;
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- wysokość budynku 6,00 – 8,00 m;
- kąt nachylenia dachu: 30° – 45°;
- układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny
- projektowany kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu działki: prostopadły lub równoległy.

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.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Działka nr ewid. 49/8 w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy o powierzchni 15 166 m² zgodnie z ewidencją jest gruntem rolnym klasy IVa i IVb. Zgodnie ze stanem faktycznym teren inwestycji nie jest użytkowany rolniczo, a Wnioskodawca jest jego właścicielem.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych planowana zabudowa należy do klasy 1110 – domy 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 inwestycji zalicza się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MNW, droga wewnętrzna o symbolu KR do terenów komunikacji wewnętrznej.

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 inwestycji położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnym z Uchwałą Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024r.

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 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 3.07.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Ochrona interesów osób trzecich nie będzie 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.



Fotografia nr 1 Teren inwestycji – widok z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej

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 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 ustawy obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji, nie mniej niż 50 m i nie więcej niż 200 m. Teren inwestycji położony jest na terenach otwartych w sąsiedztwie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Część gruntów rolnych została już podzielona na działki ok. 3 000 m², a dla części zostały opracowane projekty decyzji o warunkach zabudowy. Po dokonaniu wizji lokalnej i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną.

Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116); .

„§ 2. 1. Rozporządzenia nie stosuje się do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego.

2. Ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowy i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

3. Jeżeli na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, o których mowa w § 1, określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym”.

Funkcje terenów zostały ustalone na podstawie ewidencji gruntów oraz informacji z Urzędu Gminy Joniec.

Zabudowa zagrodowa zlokalizowana jest na działce nr ewid. 46/4.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje tylko na działce nr ewid. 8/1.

Zabudowa rekreacji indywidualnej występuje na działkach nr ewid. 6/1, 46/23, 46/25.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy ustalić do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ewid. 8/1 zgodnie z § 2.1. obowiązującego rozporządzenia.

Linia zabudowy

„§ 3.1 Linie nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

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

3. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej nowej linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań”.

Linia zabudowy od ogólnodostępnej drogi wewnętrznej wynosi 11 m, 23 m, 73 m, od pozostałych dróg wewnętrznych linia zabudowy wynosi 15 m, 10 m.

Teren inwestycji nie przylega do żadnej drogi, jednak projektowana jest droga wewnętrzna wewnątrz kompleksu zabudowy mieszkaniowej, od której należy ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy. Obowiązkiem organu jest przeprowadzenie analizy, która rozważałaby możliwość zabudowy przy wyznaczeniu linii zabudowy innej niż stanowiącej przedłużenie istniejącej linii zabudowy zgodnie z wyrażoną w art. 7 Kodeksu Postępowania Administracyjnego zasadą wyważania interesu społecznego ze słusznym interesem obywatela i w związku z przepisem § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r.

Linie zabudowy należy ustalić w odległości 11 m od projektowanej drogi wewnętrznej zgodnie z § 3.3. Linia zabudowy ustalona zgodnie z § 3.2 obowiązującego rozporządzenia uniemożliwiłaby Wnioskodawcy zabudowę analizowanego terenu inwestycji.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy

„§ 4. 1. Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.

2. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.

3. Dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy”.

W obszarze analizowanym występuje jeden budynek mieszkalny jednorodzinny parterowy.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,10.

Należy ustalić maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,10 z tolerancją do 20 %.

Udział powierzchni zabudowy

Zgodnie z § 5.1. „udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy”

Udział powierzchni zabudowy wynosi 0,10 w nawiązaniu do działki nr ewid. 8/1.

Średni wskaźnik zabudowy wynosi 0,10.

Planowany wskaźnik zabudowy wynosi 0,07 – 0,14.

Należy ustalić średni wskaźnik zabudowy 0,10, który pozwoli na realizację obiektów o powierzchni zabudowy ok. 100 m².

Szerokość elewacji frontowej

„6. 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych 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 ust. 5a ustawy”.

Szerokość elewacji frontowej wynosi 13 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 13 m.

Dla planowanej zabudowy mieszkaniowej należy ustalić średnią szerokość elewacji frontowej 13 m z tolerancją do 20 %.

Szerokość elewacji frontowej ustalona jako średnia arytmetyczna istniejących szerokości jest wartością obowiązującą i nie wymaga uzasadnienia.

Wysokość zabudowy

§ 7.1. Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich.

2. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach.

3. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce 8/1 wynosi ok. 7,50 m.

Planowana wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi 6,00 – 8,00 m.

Należy ustalić wysokość planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 7,50 m.

Geometria dachu

Zgodnie z § 8 „geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki”

Występuje dach wielospadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci ok. 25° - 45°.

Kierunek kalenicy jest równoległy do frontu działki.

Planowane są dachy wielospadowe lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.

Należy ustalić dachy wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 25° – 45°.

Kierunek kalenic równoległy lub prostopadły do frontu terenu inwestycji.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

§ 9. 1. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy”.

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 80 % powierzchni działki 8/1.

Średni wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80%.

Planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 85 % powierzchni terenu inwestycji.

Minimalna liczba miejsc do parkowania

§ 10. Minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Minimalna liczba miejsc do parkowania wynosi 1 – 2 miejsca na terenie każdej działki budowlanej.

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 ogólnodostępnej drogi wewnętrznej poprzez prywatną drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 46/37, która jest własnością Wnioskodawcy.

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 przyłącza wodociągowe lub studnie do poboru wody pitnej o głębokości nieprzekraczającej 100 m;
- b) projektowane 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) dostęp do gazu: projektowane naziemne lub podziemne zbiornik na gaz płynny;
- f) źródło ciepła: projektowane ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła;
- g) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

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 rolnym IVa i IVb klasy, stąd nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia 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 (Dz. U. z 2023 poz. 1336 z póź. zm.) oraz Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024r. w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6620).

Teren położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu zgodnym z Uchwałą Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024r.

Planowana inwestycji zmieni sposób zagospodarowania istniejącej przestrzeni rolniczej z terenów otwartych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 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 15 166 m². Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową znak PBG.6220.11.2023 wydaną dnia 3.07.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec. Przedmiotowa decyzja dotyczy działki nr ewid. 49/8 oraz działek nr ewid. 46/29, 46/37, 46/38, 46/39, 46/40, 46/41 w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec.

c) Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 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) Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292)

Działka nie leży na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

e) 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) Na podstawie analizy urbanistycznej ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 49/8 w obrębie geodezyjnym, gmina Joniec dla planowanego przedsięwzięcia. Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznacza się zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tym:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 11 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej projektowanej wewnątrz kompleksu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

szerokość elewacji frontowej: 13,00 m z tolerancją do 20 %;

wysokość budynków: do 7,50 m;

geometria dachów: dachy wielospadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci 25° - 45°,

kierunek kalenic równoległy lub prostopadły do frontu terenu inwestycji, jednak wszystkie w jednym kierunku;

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,10 z tolerancją do 20 %;

udział powierzchni zabudowy do 0,10;

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 80 % powierzchni działki budowlanej;

minimalny udział miejsc do parkowania: 1 - 2 miejsca na terenie każdej działki budowlanej.

2) Ustalenie szerokości elewacji frontowej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy udział powierzchni zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na podstawie średniej arytmetycznej istniejących wartości nie wymaga uzasadnienia.

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.

3) Teren inwestycji nie przylega do żadnej drogi, jednak projektowana jest droga wewnętrzna wewnątrz kompleksu zabudowy mieszkaniowej, od której należy ustalić nieprzekraczalną linię zabudowy. Obowiązkiem organu jest przeprowadzenie analizy, która rozważałaby możliwość zabudowy przy wyznaczeniu linii zabudowy innej niż stanowiącej przedłużenie istniejącej linii zabudowy zgodnie z wyrażoną w art. 7 Kodeksu Postępowania Administracyjnego zasadą wyważania interesu społecznego ze słusznym interesem obywatela i w związku z przepisem § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r.

Linie zabudowy należy ustalić w odległości 11 m od projektowanej drogi wewnętrznej zgodnie z § 3.3. Linia zabudowy ustalona zgodnie z § 3.2 obowiązującego rozporządzenia uniemożliwiłaby Wnioskodawcy zabudowę analizowanego terenu inwestycji.

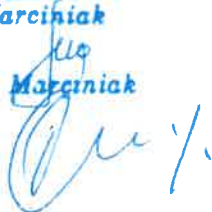
4) Planowane przedsięwzięcie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.). Wnioskodawca załączył decyzję środowiskową znak PBG.6220.11.2023 wydaną dnia 3.07.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec. Przedmiotowa decyzja dotyczy działek nr ewid. 46/41, 46/29, 46/37, 46/38, 46/39, 46/40, 49/8 w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec.

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 działki nr ewid. 49/8 dla planowanej inwestycji i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Józefa Marciniak

mgr inż. Henryk Marciniak



WÓJT
Marek Gierziakowski