

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 278/11
w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 1130 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. 2021 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 21.10. 2024 r. uzupełniony w dniu 17. 02. 2025 r.

dotyczy
ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 278/11 w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec dla planowanego budynku gospodarczego do składowania odpadów i przechowywania narzędzi ogrodniczych.

Powierzchnia terenu inwestycji: 1 000 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunt rolny Br-IVb, Lzr-IVb .

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: teren zabudowy rekreacji indywidualnej.

Powierzchnia zabudowy projektowana 18,24 - 19 m².

Powierzchnia biologicznie czynna istniejąca 1 000 m², *projektowana* 980-981m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu 21 m².

Długość 4,7 – 4,8 m.

Szerokość 3,7 – 3,8 m.

Wysokość 2,32 m.

Obiekt pełnił będzie funkcję śmietnika oraz magazynu do przechowywania narzędzi ogrodniczych.

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

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

Obsługa komunikacyjna: bezpośredni zjazd na drogę gminną.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: nie dotyczy.

Dane dotyczące infrastruktury technicznej: nie dotyczy.

W dniu 17.01. 2025 r. organ Wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku, w tym między innymi o mapę zasadniczą do analizy urbanistycznej oraz przedstawienie inwentaryzacji przyrodniczej istniejącej zieleni.

W piśmie z dnia 17.02.2025 r. Wnioskodawca uznał wezwanie za bezskuteczne z powodu przekroczenia Jego zdaniem obowiązującego terminu 90 dni do wydania decyzji.

Zdaniem organu termin ten nie został przekroczony. Wezwanie wysłane w ostatnim dniu obowiązującego terminu wynika z ogromnej liczby wniosków wpływających do Urzędu Gminy Joniec, co jest spowodowane zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zasad ustalania warunków zabudowy.

Wnioskodawca nie dołączył mapy do analizy urbanistycznej, w związku z czym organ dołączył mapę pozyskaną we własnym zakresie. Wnioskodawca nie załączył również inwentaryzacji przyrodniczej, lecz poinformował, że dla innego wnioskodawcy została wydana decyzja środowiskowa, która dotyczy również przedmiotowej działki.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Działka nr ewid. 278/11 w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy o powierzchni 1 000 m² zgodnie z ewidencją jest gruntem Br-IVb o powierzchni 546 m² oraz gruntem Lz-RIVb o powierzchni 454 m². Działka jest terenem nieistniejącej już zabudowy zagrodowej.

Wnioskodawca planuje budowę budynku gospodarczego (pomieszczenia gospodarczego) do składowania odpadów oraz przechowywania narzędzi ogrodniczych o powierzchni zabudowy 18,24 – 19 m². W obecnej chwili nie jest planowana inna zabudowa.

Z analizy stanu prawnego, że teren inwestycji położony jest w Krysko – Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wnioskodawca jest właścicielem przedmiotowej działki. W dniu 11.09.2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak PBG. 6220.4.2024 dla zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która dotyczyła również działki nr ewid. 278/11. Przedmiotowa decyzja wydana została dla innego Wnioskodawcy, jednak należy ją uwzględnić w przedmiotowej sprawie

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 terenów zabudowy rekreacji indywidualnej o symbolu ML. Powyższe wynika wprost z pkt. 7.5 kwestionariusza wniosku o ustalenie warunków zabudowy i jest objaśnione w pkt 8 – „zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. Oznacza to, że w projekcie decyzji o warunkach zabudowy należy stosować nazewnictwo i rozwiązania jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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.

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.).

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;
- e) ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- d) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, gleby i wody.

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu działki, jednak nie mniejszej niż 50 m. Szerokość frontu działki wynosi 33 m, stąd obszar analizowany wynosi 99 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar analizowany został wyznaczony. Po wizji terenowej i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną. Przedmiotowa działka położona jest na terenach rolniczych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej użytkowanej sezonowo oraz rozproszonej zabudowy zagrodowej. Funkcje zabudowy ustalono na podstawie ewidencji gruntów oraz faktycznego użytkowania powierzchni ziemi i opisano na mapie zasadniczej analizy urbanistycznej w skali 1: 1000.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna użytkowana sezonowo (MNW) występuje na działkach nr ewid. 16.

Pozostała zabudowa posiada funkcję zabudowy zagrodowej.

Rozporządzenie 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) ustala następujące zasady:

„§ 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”.

4) Nie określa się ustaleń, o których mowa w § 1, jeżeli konstrukcja obiektu budowlanego objętego wnioskiem nie wymaga takiego ustalenia.

W związku z § 2 pkt 4 obowiązującego rozporządzenia budowa budynku gospodarczego do przechowywania odpadów i narzędzi ogrodniczych nie wymaga kontynuacji w zakresie ustalenia maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości, geometrii dachu, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i minimalnej liczby miejsc do parkowania. Wymienione parametry i wskaźniki należy ustalić zgodnie z wnioskiem.

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 uskok, 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 zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej wynosi 13 m.

Nieprzekraczalną linię nowej zabudowy ustala się w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych.

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.

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 bezpośredni dostęp do drogi gminnej.

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 nie dotyczy**.

Zgodnie z załącznikiem A - dane dotyczące infrastruktury technicznej planowana inwestycja nie wymaga żadnego uzbrojenia terenu.

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 IV 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 2024 poz. 1478 z póź. zm.) oraz Uchwała Nr 26/24 Samorządu Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Teren położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu funkcjonującym na podstawie Uchwały Nr 26/24 Samorządu Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. Planowana zabudowa nie narusza zakazów obowiązujących przepisów.

W dniu 11.09.2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak PBG. 6220.4.2024 dla zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która dotyczyła również działki nr ewid. 278/11. Przedmiotowa decyzja wydana została dla innego Wnioskodawcy, jednak należy ją uwzględnić w przedmiotowej sprawie

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 18,24 – 19 m².

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 z póź. zm.)

Przedmiotowa działka nie jest położona na terenie 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. 278/11 w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec dla planowanego budynku gospodarczego do składowania. W związku z § 2 pkt 4 obowiązującego rozporządzenia *Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* budowa planowanego budynku gospodarczego nie wymaga kontynuacji w zakresie ustalenia maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości, geometrii dachu, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej liczby miejsc do parkowania.

2) Nieprzekraczalną linię nowej zabudowy ustala się w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych.

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.*

Pozostałe parametry zostały ustalone zgodnie z wnioskiem, w tym:

szerokość: 3,7 – 3,8 m;

długość 4,7 – 4,8 m;

wysokość: do 2,32 m.

3) W dniu 11.09.2024 r. Wójt Gminy Joniec wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak PBG. 6220.4.2024 dla zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która dotyczyła również działki nr ewid. 278/11. Przedmiotowa decyzja wydana została dla innego Wnioskodawcy, jednak należy ją uwzględnić w przedmiotowej sprawie.

4) W piśmie z dnia 17.02.2025 r. Wnioskodawca uznał wezwanie o uzupełnienie wniosku o ustalenie warunków zabudowy za bezskuteczne z powodu przekroczenia Jego zdaniem obowiązującego terminu 90 dni do wydania decyzji.

Zdaniem organu termin ten nie został przekroczony. Wezwanie wysłane w ostatnim dniu obowiązującego terminu wynika z ogromnej liczby wniosków wpływających do Urzędu Gminy Joniec, co jest spowodowane zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zasad ustalania warunków zabudowy.

Wnioskodawca nie dołączył mapy do analizy urbanistycznej, w związku z czym organ dołączył mapę pozyskaną we własnym zakresie. Wnioskodawca nie załączył również inwentaryzacji przyrodniczej, lecz poinformował że dla innego wnioskodawcy została wydana decyzja środowiskowa, która dotyczy również przedmiotowej działki. W związku z tym projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Warszawie.

5) 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 terenów zabudowy rekreacji indywidualnej o symbolu ML. Powyższe wynika wprost z pkt. 7.5 kwestionariusza wniosku o ustalenie warunków zabudowy i jest objaśnione w pkt 8 – „*zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*”.

Oznacza to, że wszystkie rozwiązania w decyzji o warunkach zabudowy dotyczące zabudowy i zagospodarowania powinny być takie jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

6) 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 planowanej inwestycji i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy

Z up. Wojtu
Miroslaw Marciniak
Sekretarz Gminy

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr Józefa Marciniak

mgr inż. Henryk Marciniak