

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 16/1, 16/2
w obrębie geodezyjnym Proboszczewice, 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 27 sierpnia 2024 r. uzupełniony w dniu 02.12.2024 r. oraz w dniu 20.01.2025 r.

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 16/1 i 16/2 w obrębie geodezyjnym Proboszczewice, gmina Joniec dla planowanej budowy 32 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej wraz z projektowanym zjazdem na drogę wojewódzką nr 571.

Powierzchnia terenu inwestycji: 41 700 m²;

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty rolne.

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

Powierzchnia zabudowy: 3 200 – 4 800 m².

Powierzchnia biologicznie czynna istniejąca 41 700, projektowana 2 600 – 2 850 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 41 700 m².

Charakterystyczne parametry budynków:

szerokość elewacji frontowych 10,00 – 13,00 m;

suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 160 – 220 m²;

liczba kondygnacji nadziemnych 1 - 2;

wysokość budynku 5,50 – 8,00 m;

kąt nachylenia połaci 30° - 45°;

rodzaj dachu: dwuspadowe, wielospadowe symetryczne, prostopadłe lub równoległe do frontu terenu inwestycji.

Droga wewnętrzna o szerokości 6 – 8 m i długości 590 m.

Powierzchnia drogi 5 200 m².

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 projektowaną drogę wewnętrzną.

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

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane studnie do poboru wody pitnej;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie;

- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci,
- e) źródła ciepła: indywidualne źródła ciepła;
- f) dostęp do gazu: projektowane naziemne zbiorniki na gaz płynny;
- g) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

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

Wnioskodawczyni załączyła pełnomocnictwo upoważniające do reprezentowania w sprawach związanych z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy przedmiotowej działki.

W dniu 02.12.2024 r. pełnomocnik Wnioskodawczyni wniosła zażalenie dotyczące odmowy ustalenia warunków zabudowy. W związku z tym organ wezwał do dołączenia mapy zasadniczej do analizy urbanistycznej, czyli 750 m we wszystkich kierunkach geograficznych. W dniu 20.01.2025 r. pełnomocnik załączyła wymagane mapy do analizy urbanistycznej.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Działki nr ewid. 16/1 i 16/2 w obrębie geodezyjnym Proboszczewice, gmina Joniec o łącznej powierzchni 41700 m², zgodnie ewidencją są gruntem rolnym klasy IV. Z analizy stanu faktycznego, wynika, że teren inwestycji położony jest na rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Grunt jest użytkowany rolniczo.

Wnioskodawczyni przedstawiła załącznik graficzny do wniosku sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, z którego wynika, że przedmiotem są dwa kompleksy zabudowy jednorodzinnej rozdzielone ogólnodostępną drogą wewnętrzną. Planowany jest podział geodezyjny na 32 działki budowlane o powierzchni ok. 1 025– 1300 m² oraz drogi wewnętrzne o szerokości 6 - 8 m i długości ok. 590 m. Powierzchnia planowana pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynosi 36 500 m². Zjazdy planowane są poprzez ogólnodostępną drogę wewnętrzną, planowaną do rozbudowy, drogę publiczną, którą jest droga wojewódzka nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk. Planowana linia zabudowy wynosi 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 571 Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk.

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 następujących klas przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o symbolu MNW;
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu KR.

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

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

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 Oslony 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.). Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową znak PBG.6220.12.2023 wydaną dnia 25.06.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Teren objęty wnioskiem położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu.



Fotografia nr 1 Teren inwestycji działka nr ewid. - 16/1

Wnioskodawczyni jest właścicielką terenu inwestycji.

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

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

3. Analiza urbanistyczna obszaru

1) art. 61, ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów,

cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”- warunek spełniony.

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono obszar analizowany na kopii mapy, o której mowa w art. 52, ust. 1, pkt 1 ustawy o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji, 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. Za front terenu inwestycji przyjęto części działek przylegające do drogi wojewódzkiej nr 571. Pomimo, że występują 2 fronty działek, przyjęto je jako jeden teren inwestycji z uwagi na fakt, że są rozdzielone ogólnodostępną drogą wewnętrzną o szerokości 3 m planowaną do rozbudowy. Dostęp do drogi publicznej odbywał się będzie poprzez wymienioną drogę – działka nr 199, własność Gminy Joniec.

Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 250 m, czyli szerokość obszaru analizowanego wynosi 750 m we wszystkich kierunkach geograficznych, w tym również w obrębie Karolinowo, gmina Załuski.

Po wizji terenowej i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną. Teren inwestycji położony jest na terenach otwartych – rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Na mapie zasadniczej analizy urbanistycznej w skali 1:1000 oznaczono zabudowę zagrodową i zabudowę rekreacji indywidualnej zgodnie z faktycznym użytkowaniem powierzchni ziemi. Pozostałe zabudowane działki gruntu posiadają funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 zabudowie 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”.

Na analizowanym terenie występują dwa kompleksy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jest to zabudowa na działkach nr ewid. 3/3 – 3/11, 9/2 – 9/18, 10/10 – 10/28, 11/3 – 11/45, 13/12, 13/2, 13/10 w obrębie Nowa Wrona oraz dz. nr ewid. 17/2 w obrębie Ludwikowo.

Pozostała zabudowa posiada funkcję zabudowy zagrodowej i zabudowy rekreacji indywidualnej.

Wszystkie parametry i wskaźniki należy ustalić na podstawie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z § 2 pkt 2.

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 obowiązującą linię 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”.

Istniejąca linia zabudowy na działkach sąsiednich od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 571 wynosi 52 m oraz 121 m. Po prawej stronie drogi wojewódzkiej nr 571 linia zabudowy wynosi 35 m, 37 m, 38 m.

13 m, 13 m, 15 m, 13 m, 10 m, 10 m, 15 m, 15 m, 13 m, 13 m, 13 m, 15 m, 14 m, 13 m, 13 m, 14 m, 13 m, 13 m, 13 m, 13 m, 13 m, 13 m, 13 m, 13 m, 17 m, 10 m, 13 m, 12 m, 10 m, 5 m.
Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 12 m, 5 m.

Dla planowanej zabudowy mieszkaniowej należy ustalić średnią szerokość elewacji frontowej 12,20 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 zabudowy wynosi 6 m, 7,00 m, 7,50 m, 8 m, 8,50 m, 9 m.

Planowana wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynosi 5,50 - 8,00 m.

Należy ustalić wysokość budynków mieszkalnych do 8,00 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”

Występują dachy dwuspadowe symetryczne i wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci ok. 25° - 45°.

Kierunek kalenic jest równoległy i prostopadły do frontów działek.

Należy ustalić dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne, wszystkie obiekty o jednakowej geometrii dachów.

Kierunek kalenic równoległy lub prostopadły do frontu planowanych działek budowlanych, wszystkie w jednakowym kierunku.

Kąt nachylenia połaci 25 – 45°.

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 70 %.

Średni wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70 %.

Planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 71 % powierzchni terenu inwestycji pomniejszonego o drogi wewnętrzne ($41\,700 - 5\,200 = 36\,500\text{ m}^2$).

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 2 miejsca na każdy budynek mieszkalny – 1 miejsce na parking i 1 miejsce w garażu.

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.

Dostęp do drogi publicznej: pośredni poprzez istniejącą ogólnodostępną drogę wewnętrzną, planowaną do rozbudowy oraz istniejący zjazd na drogę wojewódzką nr 571. Zjazd ten należy rozbudować na warunkach uzgodnionych z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Warszawie.

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:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącza do sieci wodociągowej;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci;
- e) źródła ciepła: projektowane naziemne lub podziemne zbiorniki na gaz płynny;
- f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie;
- g) miejsca parkingowe: 1 - 2 miejsca parkingowe na terenie każdej działki.
- h) zaopatrzenie w środki łączności: z projektowanych przyłączy.

Wnioskodawczyni wystąpiła o ustalenie dostępu do wody ze studni do poboru wody pitnej, co jest niezgodne z decyzją środowiskową, która nakłada obowiązek zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Zabudowa istniejąca w analizowanym obszarze jest zaopatrywana w wodę z istniejącej sieci wodociągowej i taki dostęp do wody należy zapewnić dla mieszkańców planowanej zabudowy.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji pozostałych ścieków.

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 rolne klasy IV.

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 r. poz. 1478 oraz Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Woj. Mazowieckiego z dnia 25.06 2024 r. w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Teren inwestycji jest położony w Krysko-Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Woj. Mazowieckiego z dnia 25.06 2024 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 6620).

Planowana inwestycja spowoduje przekształcenie terenów otwartych w tereny zurbanizowane. Planowana inwestycja nie narusza zakazów obowiązującego rozporządzenia.

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., Dz. U. z 2023 r. poz. 1724)

Planowane przedsięwzięcie 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 póź. zm.).

Zgodnie z § 3 ust.1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni nie mniejszej niż 0,50 ha na obszarze objętym ochroną prawną należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 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 wydanie decyzji środowiskowej następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową z dnia 25.06.2024 r. znak PBG.6220.12.2023 wydaną przez Wójta Gminy Joniec.

Zgodnie z art. 86 ust. 1 pkt 2 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 decyzja środowiskowa wiąże organ wydający decyzję o warunkach zabudowy.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy jest niezgodny z decyzją środowiskową w zakresie sposobu zaopatrzenia w wodę. Decyzja środowiskowa nakłada obowiązek zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, natomiast Wnioskodawczyni żąda zaopatrzenia w wodę z projektowanych studni do poboru wody pitnej. Zabudowa istniejąca w analizowanym obszarze jest zaopatrywana w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

c) Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.)

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

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

Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznaczone zostały zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy wyznaczono obszar analizy urbanistycznej o szerokości 750 m.

Na podstawie analizy urbanistycznej ustalono następujące parametry i wskaźniki:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Naruszewo – Nasielsk – Pułtusk;

nieprzekraczalna linia zabudowy od projektowanych dróg wewnętrznych 6,00 m;

szerokość elewacji frontowych: 12,20 m z tolerancją do 20 % jako średnia arytmetyczna występujących wartości zgodnie z § 6.1 obowiązującego rozporządzenia;

geometria dachów: dachy wielospadowe symetryczne lub dwuspadowe symetryczne;

kąt nachylenia 25° - 45° ,

wysokość budynków do 8,00 m;

kalenice równoległe lub prostopadłe do frontów planowanych działek budowlanych – wszystkie o jednakowym kierunku;

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,12 z tolerancją do 20 % ;

udział powierzchni zabudowy: do 0,10;

minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 % powierzchni planowanej działki budowlanej– zgodnie z wnioskiem.

2) Nakazuje się urządzenie projektowanych dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Zgodnie z rozporządzeniem 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

„§ 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 obowiązującą linię 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”.

Istniejąca linia zabudowy na działkach sąsiednich od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 571 wynosi 52 m oraz 121 m. Po prawej stronie drogi wojewódzkiej nr 571 linia zabudowy wynosi 35 m, 37 m, 38 m.

Linia nowej zabudowy wyznaczona zgodnie z § 4. pkt 2 obowiązującego rozporządzenia uniemożliwia Wnioskodawczyni realizację planowanej inwestycji.

W związku z powyższym opracowano projekt decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy dla działek nr ewid. 16/1 i 16/2.

W dniu 29.11.2024 r. Pełnomocnik Wnioskodawczyni wystąpiła z pismem, w którym zażądała ponownego przeanalizowania ustalonej linii zabudowy.

Po ponownej analizie ustalono nieprzekraczalną linię nowej zabudowy w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogo wojewódzkiej nr 571 na podstawie art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w związku z art. § 3 pkt 4 obowiązującego rozporządzenia.

Od projektowanych dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 6 m zgodnie z wynikami analizy urbanistycznej.

3) Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową z dnia 25.06.2024 r. znak PBG.6220.12.2023 wydaną przez Wójta Gminy Joniec.

Zgodnie z art. 86 ust. 1 pkt 2 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 decyzja środowiskowa wiąże organ wydający decyzję o warunkach zabudowy.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy jest niezgodny z decyzją środowiskową w zakresie sposobu zaopatrzenia w wodę. Decyzja środowiskowa nakłada obowiązek zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, natomiast Wnioskodawczyni żąda zaopatrzenia w wodę z projektowanych studni do poboru wody pitnej. Zabudowa istniejąca w analizowanym obszarze jest zaopatrywana w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, dlatego należy projektowaną zabudowę zaopatrywać w wodę zgodnie z decyzją środowiskową.

4) 2) W związku ze spełnieniem warunków art. 61, pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy opracować projekt decyzji

o warunkach zabudowy działek nr ewid. 16/1 i 16/2 dla planowanej inwestycji i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr Józefa Marciniak

mgr inż. Henryk Marciniak

WOIT
Marek Czerniakowski