

**Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 278/5
w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.),
- Rozporządzenie 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 (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 lutego 2025 r.

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 278/5 w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec dla planowanych 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych.

Powierzchnia terenu inwestycji: 3 600 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty RIVb.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Powierzchnia zabudowy projektowana 300 – 450 m².

Powierzchnia biologicznie czynna 2 850 – 2 550 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu 3 600 m².

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

Obsługa komunikacyjna: pośredni zjazd poprzez drogę wewnętrzną na działce nr ewid. nr ewid. 278/13 oraz ogólnodostępną drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 18.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce na parkingu i 1 miejsce w garażu dla każdej działki budowlanej.

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane studnie do poboru wody pitnej;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własny teren inwestycji;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci;
- e) dostęp do gazu: naziemne 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 – 13 m;
- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 160 – 220 m²;
- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 - 2;

- wysokość budynku 5,50 – 8,00 m;
- kąt nachylenia dachu: 30° – 45°;
- układ połąci 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.

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

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Działka nr ewid. 278/5 w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy o powierzchni 3 600 m² zgodnie z ewidencją jest gruntem rolnym klasy IVb. Zgodnie ze stanem faktycznym teren inwestycji nie jest użytkowany rolniczo. Wnioskodawczyni jest właścicielką terenu inwestycji.

Wnioskodawczyni planuje budowę 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnej o powierzchni zabudowy 100 – 150 m² każdy. Planowana powierzchnia działek budowlanych wynosi 1200m².

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.

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.

Z analizy stanu prawnego, że teren inwestycji położony jest w Krysko – Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego aktualnie obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Woj. Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r.

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 kopalin,
- 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.). Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową wydaną dnia 11.09.2024 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.

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. Szerokość frontu działki wynosi 64 m, czyli zakres przestrzenny analizowanego obszaru wynosi 192 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki zakres został wyznaczony. Teren inwestycji położony jest na terenach otwartych - rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Po wizji terenowej 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”.

Zgodnie z ewidencją gruntów zabudowa na działkach nr ewid. 17/1 i 16 jest zabudową zagrodową, jednak zgodnie ze stanem faktycznym ustalonym na podstawie informacji z Urzędu Gminy Joniec jest zabudową mieszkaniową jednorodzinną użytkowaną sezonowo i należy do mieszkańców aglomeracji warszawskiej.

Funkcje terenów zostały ustalone na podstawie informacji z Urzędu Gminy Joniec zgodnie z faktycznym użytkowaniem powierzchni ziemi, w tym:

MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

R – tereny gruntów rolnych;

L – tereny lasów.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu należy ustalić na podstawie zabudowy i zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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”.

Przy drodze wewnętrznej nie występuje żadna zabudowa, na podstawie której należy ustalić linię zabudowy.

Linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej wynosi 10 m, 13, jednak ta zabudowa położona jest w odległości ok. 270 m od granicy przedmiotowej działki.

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.

Nieprzekraczalną linię nowej zabudowy ustalono w odległości 4 m od drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Teren inwestycji sąsiaduje częściowo z lasem na działkach nr ewid. 17/1 i 16, jednak odległość od granicy lasu nie jest przedmiotem decyzji o warunkach zabudowy.

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”.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,14.

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,07.

Średnia maksymalna intensywność zabudowy wynosi 0,10 z tolerancją do 20 %.

Planowany wskaźnik wynosi 0,13 – 0,18.

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 0,07, 0,14.

Średni wskaźnik zabudowy wynosi 0,10.

Planowany wskaźnik wynosi 0,08 – 0,12.

Należy ustalić średni wskaźnik zabudowy do 0,10.

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 frontowych wynosi 11 m, 10 m, 20 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 13,67 m.

Planowana szerokość elewacji frontowej wynosi 10 – 13 m.

Dla planowanej zabudowy mieszkaniowej należy ustalić szerokość elewacji frontowej 13,67 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 5 m, 6 m, 8 m,

Planowana wysokość wynosi 5,50 – 8,00 m.

Należy ustalić wysokość planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 8,00m.

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 oraz dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci ok. 25⁰ - 45⁰.

Kierunek kalenicy jest równoległy i prostopadły do frontów działek.

Planowane są dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 30⁰ - 45⁰.

Należy ustalić dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne wszystkie o jednakowej geometrii i kącie nachylenia połaci do 45⁰.

Kierunek kalenic równoległy lub prostopadły do frontu terenu inwestycji wszystkie usytuowane jednakowo.

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”.

Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70 %.

Planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 79 % 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 miejsca na parkingu i 1 miejsce w garażu dla 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 drogi gminnej poprzez drogę wewnętrzną.

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.**

Dostęp do wody pitnej zgodnie z decyzją środowiskową: z indywidualnych ujęć wody lub z gminnej sieci wodociągowej.

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 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 2023 poz. 1336 z póź. zm.) oraz Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Krysko - Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Teren położony jest w Krysko - Jonieckim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 26/24 Sejmiku Woj. Mazowieckiego z dnia 26 czerwca 2024 r.

Planowana inwestycja nie narusza zakazów obowiązujących aktów prawnych.

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 3 599 m². Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową znak PBG.6220.4.2024 wydaną dnia 11.09.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Ustalenia projektu decyzji o warunkach zabudowy są zgodne z decyzją środowiskową.

c) *Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z póź. zm.)*

Zgodnie z danymi z Informatycznego Systemu Ostry Kraj (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. 278/5 w obrębie geodezyjnym Joniec-Kolonia, gmina Joniec dla planowanego przedsięwzięcia.

Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznacza się 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, tym:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;

szerokość elewacji frontowej: 13,67 m z tolerancją do 20 %;

wysokość budynków: do 8,00 m;

geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, kąt nachylenia połaci 30° - 45°, wszystkie o jednakowej geometrii;

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

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

udział powierzchni zabudowy do 0,10;

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 % powierzchni terenu inwestycji;

minimalny udział miejsc do parkowania: 1 miejsce na parkingu oraz 1 miejsce w garażu 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 korzystne warunki zabudowy i zagospodarowania. Przyjęte parametry i wskaźniki zostały ustalone na podstawie obliczeń arytmetycznych wynikających z aktualnie obowiązującego prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3) Przy drodze wewnętrznej nie występuje żadna zabudowa, na podstawie której należy ustalić linię zabudowy. Linia zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej wynosi 10 m, 13, jednak ta zabudowa położona jest w odległości ok. 270 m od granicy przedmiotowej działki. 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.

Nieprzekraczalną linię nowej zabudowy ustalono w odległości 4 m od drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Teren inwestycji częściowo sąsiaduje z lasem na działkach nr ewid. 17/1 i 16, jednak odległość od granicy lasu nie jest przedmiotem decyzji o warunkach zabudowy.

5) 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.). Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową znak PBG.6220.3.2024 wydaną dnia 11.09.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Ustalenia projektu decyzji o warunkach zabudowy są zgodne z decyzją środowiskową.

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 działki nr ewid. 278/5 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 Czerniakowski



