

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 52/16, 52/17, 52/18, 52/19,
52/20, 52/21 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 z póź. 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 18 lipca 2025 r.

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid. 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21 w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec dla planowanej budowy 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej wraz z projektowanym zjazdem na drogę powiatową.

Powierzchnia terenu inwestycji: 21 437 m²;

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty rolne klasy IV i V.

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

Powierzchnia zabudowy: 1 800 – 2 160 m².

Powierzchnia biologicznie czynna istniejąca 21 437, projektowana 15 303 – 15 663 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 21 437 m².

Charakterystyczne parametry budynków:

szerokość elewacji frontowych 9,00 – 13,00 m;

suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 100 – 120 m²;

liczba kondygnacji nadziemnych 1 - 2;

wysokość budynku 7,50 – 8,50 m;

kąt nachylenia połaci 35° - 45°;

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

Droga wewnętrzna o szerokości 4 -5 m i długości 473 - 475 m.

Powierzchnia drogi 1 900 - 2 379 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 drogę wewnętrzną na działce nr ewid. 52/16.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 18 - 36 miejsc na parkingu.

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, dostępu do gazu oraz zaopatrzenia w środki łączności.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Teren inwestycji o powierzchni 21 437 m², w skład którego wchodzi działki nr ewid. 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20 i 52/21 nr ewid. 16/1 i 16/2 w obrębie geodezyjnym Joniec, gmina Joniec zgodnie ewidencją są gruntem rolnym klasy IV i V. Z analizy stanu faktycznego, wynika, że teren inwestycji położony jest na rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Grunt jest użytkowany rolniczo.

Wnioskodawcy przedstawili załącznik graficzny do wniosku sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, z którego wynika, podział geodezyjny na 18 działek budowlanych o powierzchni ok. 1 000m² oraz droga wewnętrzna o szerokości 5 m i długości ok. 475 m wydzielona z działki nr ewid. 52/16. Powierzchnia planowana pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi 1 800 - 2160 m², planowana powierzchnia zabudowy jednego budynku wynosi 100 – 120 m².

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 Osłony Kraju (ISOK) przed nadzwyczajnymi zagrożeniami teren leży w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i ryzyka powodziowego.

Planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Wnioskodawcy załączyli decyzję środowiskową znak PBG.6220.10.2023 wydaną dnia 21.06.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec.

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

Wnioskodawcy są właścicielami terenu inwestycji.

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 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 niespełniony.**

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 zgodnie z 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Za front terenu inwestycji przyjęto część działki przylegającą do drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 52/16 o szerokości 486,7 m, czyli obszar analizowany wynosi 1460 m we wszystkich kierunkach geograficznych. Obszar analizy urbanistycznej obejmuje powierzchnię ok. 6,3 km² na części obrębów Joniec, Joniec-Kolonia, Popielżyn Górny, Józefowo, Omięciny.

Na mapie zasadniczej analizy urbanistycznej w skali 1:1000 oznaczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na podstawie informacji z Urzędu Gminy w Jońcu.

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”.

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

Linia zabudowy

„§ 3.1 Linię 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”.

Przy drodze wewnętrznej nie występuje żadna zabudowa, stąd linia nowej zabudowy wyznaczona została w odległości 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej.

Linia zabudowy od drogi powiatowej nr 3052W na najbliższej działce nr ewid. 46/4 wynosi 102 m. Taka linia nowej zabudowy uniemożliwiłaby Wnioskodawcom realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem.

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 15 lipca 2024 r.

W związku z tym ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej 3052W zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1994 r. o drogach publicznych.

Ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy 7 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej z uwzględnieniem odległości od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy 7 m od oosi linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi.

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”.

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,32.

Minimalny wskaźnik wynosi 0,03.

Średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,18.

Ustala się maksymalną intensywność zabudowy do 0,18.

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 na obszarze analizy urbanistycznej o powierzchni ok. 6,3 km² jest zróżnicowany i wynosi od 0,03 – 0,20.

Średni wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wynosi 0,09.

Planowany wskaźnik wynosi 0,09 – 0,11.

Ustala się wskaźnik do 0,11.

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”.

Średnia szerokość elewacji frontowej obliczona na podstawie 151 budynków wynosi 9,74 m, (w zaokrągleniu 10 m).

Planowana szerokość elewacji frontowych wynosi 9 – 13 m.

Ustala się szerokość elewacji frontowej 10 m z tolerancją do 20 % na podstawie średniej arytmetycznej.

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 budynków na obszarze analizy wynosi ok. 4 m, 5 m, 6 m, 7 m, 7,50 m, 8 m, 8,50m, 9 m, 9,50 m, 10 m.

Planowana wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynosi 7,50 - 8,50 m.

Ustala się wysokość budynków do mieszkalnych do 8,50 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”

Występują dachy dwuspadowe symetryczne i asymetryczne, wielospadowe symetryczne i asymetryczne o kącie nachylenia połaci do ok 60 °.

Kierunek kalenic jest równoległy i prostopadły do frontów działek.

Ustala się dachy dwuspadowe symetryczne.

Kierunek kalenic równoległy do frontu terenu inwestycji..

Kąt nachylenia połaci do 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”.

Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi ok. 50 %.

Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70 % planowanej działki budowlanej.

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.

Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania 1 - 2 miejsca na każdy budynek mieszkalny na parkingu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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: bezpośredni z działki nr ewid. 52/16, pozostałe działki dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną z działki nr ewid. 52/16.

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 studnie do poboru wody do czasu realizacji 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: indywidualne źródła ciepła
- f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie;
- g) miejsca parkingowe: 1 - 2 miejsca parkingowe na terenie każdej działki.

Wnioskodawcy nie przewidują dostępu do gazu, co jest niezgodne z decyzją środowiskową.

Decyzja środowiskowa nakłada obowiązek ogrzewania z zastosowaniem gazu propan butan, biomasy (pelletu) lub kominków opalanych drewnem. W związku z tym każda działka budowlana musi być uzbrojona w naziemny lub podziemny zbiornik na gaz płynny.

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 nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze; są to grunty rolne klasy IV i V.

5) art. 61, ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi – warunek spełniony

a) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (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 nie narusza zakazów obowiązujących na obszarze prawnie chronionym.

b) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z 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.

Wnioskodawcy załączyli decyzję środowiskową z dnia 21.06.2024 r. znak P.B.G.6220.10.2023 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.

c) Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 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) 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 1 460 m we wszystkich kierunkach geograficznych, który obejmuje teren o powierzchni ok. 6,3 km² w obrębach geodezyjnych Joniec, Popielżyn Górny, Joniec-Kolonia, Omięciny i Józefowo. Są to tereny zabudowane oraz tereny otwarte – rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.

Na podstawie analizy urbanistycznej ustalono następujące parametry i wskaźniki:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej 3047W, 7 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oraz 7 m od osi linii elektroenergetycznej SN 15 kV;

szerokość elewacji frontowych: 10 m z tolerancją do 20 %;

geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne;

kąt nachylenia do 45⁰;

wysokość budynków do 8,50 m;

kalenice równoległe do frontu terenu inwestycji;

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: do 0,18;

udział powierzchni zabudowy: do 0,11;

minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 % powierzchni planowanej działki budowlanej;

droga wewnętrzna o szerokości 5 m zagospodarowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Wnioskodawcy załączyli decyzję środowiskową z dnia 21.06.2024 r. znak P.B.G.6220.10.2023 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 ogrzewania obiektów. Decyzja środowiskowa nakłada obowiązek ogrzewania gazem płynnym oraz biomasą (pellet i drewno). W związku z tym należy planowane działki budowlane uzbroić w naziemne lub podziemne zbiorniki na gaz płynny.

3) 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. 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21 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