

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 73
w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, 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 17 grudnia 2024 r. uzupełniony na wezwanie organu w dniu 14 marca, 17 kwietnia, 3 czerwca 2025 r. i 10 grudnia 2025 r. Pani Joanny Kołodziej, zamieszkałej przy ul. Heroldów 25 m 11, 01-991 Warszawa dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec dla planowanej budowy 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz 2 dróg wewnętrznych.

Powierzchnia terenu inwestycji: 22 497 m²;

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty rolne klasy IV.

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

Powierzchnia zabudowy: 1 750 – 2 100 m².

Powierzchnia biologicznie czynna istniejąca 22 497, projektowana 15 410 – 15 760 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 22 497 m².

Charakterystyczne parametry budynków:

szerokość elewacji frontowych 9,50 – 15,00 m;

suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 125 – 250 m²;

liczba kondygnacji nadziemnych 1 - 2;

wysokość budynku 7,50 – 9,00 m;

kąt nachylenia połaci 0° - 45°;

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

Droga wewnętrzna o szerokości 6 m, długości 190 - 250 m, powierzchni 1 150 – 1 350 m.

Droga wewnętrzna o szerokości 10 m, długości 185 – 220 m, powierzchni 1 950 – 2 150 m.

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową wydaną dnia 13 marca 2025 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Obsługa komunikacyjna: bezpośredni dostęp na drogę powiatową poprzez projektowane drogi wewnętrzne.

Wnioskowana liczba miejsc do parkowania: 1 - 2 miejsca na parkingu na 1 budynek mieszkalny.

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącza do sieci wodociągowej;

- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki lub projektowane indywidualne oczyszczalnie ścieków;
- 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, instalacje pozyskujące energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
- f) 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.

Wnioskodawczyni załączyła pełnomocnictwo upoważniające Pana Tomasza Kołodziej, zamieszkałego w przy ul. Heroldów 25 m 11, 01-991 Warszawa do reprezentowania w sprawach związanych z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy przedmiotowej działki.

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Część działki nr ewid. 73 w obrębie geodezyjnym Stara Wrona, gmina Joniec o powierzchni 22 497 m², zgodnie ewidencją jest gruntem rolnym klasy IV. Z analizy stanu faktycznego, wynika, że teren inwestycji położony na rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest użytkowany rolniczo.

Wnioskodawczyni przedstawiła załącznik graficzny do wniosku sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, z którego wynika, że planowany jest podział geodezyjny na 14 działek budowlanych o powierzchni ok. 1375 m² oraz 2 drogi wewnętrzne o szerokości 6 m i 10 m. Powierzchnia planowana pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi ok. 19 260 m². Zjazdy planowane są na drogę powiatową, stąd na drogę wojewódzką 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 jednorodzinną 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.

Teren inwestycji nie leży w obszarze prawnie chronionym, 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.). Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową znak PBG.6220.21.2024 wydaną dnia 13.03.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec. Dla planowanego przedsięwzięcia nie wystąpiła konieczność przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko.



Fotografia nr 1 Teren inwestycji

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 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 art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym. Za front terenu inwestycji bok oznaczony na załączniku graficznym symbolem BC o szerokości 123 m, czyli szerokość obszaru analizowanego wynosi 369 m we wszystkich kierunkach geograficznych i taki obszar analizy został wyznaczony.

Po wizji terenowej i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną. Teren inwestycji położony jest poza układem osadniczym wsi na terenach otwartych – rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dominującą funkcją terenów jest produkcja rolnicza oraz rozproszona zabudowa. Na mapie zasadniczej analizy urbanistycznej w skali 1:1000 oznaczono funkcje zabudowy na podstawie informacji z Urzędu Gminy w Jońcu zgodnie z faktycznym użytkowaniem powierzchni ziemi.

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”.

Na analizowanym terenie występuje zabudowa zagrodowa (RZM), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MNW), zabudowa rekreacji indywidualnej (ML), grunty rolne (R), lasy (L).

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 uskoki, 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 od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 571 wynosi 26 m. Linia nowej zabudowy wyznaczona zgodnie z § 3.1 i 3.2 obowiązującego rozporządzenia uniemożliwia Wnioskodawcy realizację planowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem.

W związku z powyższym ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w odległości:

- a) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 571;
- b) 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 3083W Koryciska – Stara Wrona;
- c) 15 m od osi gazociągu DN 500;
- d) 4 m od linii rozgraniczającej projektowanych dróg wewnętrznych.

Obowiązuje usytuowanie obiektów w jednej linii zabudowy od drogi wojewódzkiej, drogi powiatowej, projektowanych dróg wewnętrznych oraz osi gazociągu.

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 0,27.

Minimalny wskaźnik wynosi 0,04.

Średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,16.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się w wysokości do 0,27 w nawiązaniu do wskaźnika najwyższego.

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 0,13, 0,16, 0,14, 0,04, 0,02.

Średni wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wynosi 0,10.

Ustala się wskaźnik udziału powierzchni zabudowy do 0,16 w nawiązaniu do wskaźnika najwyższego.

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 13 m, 12 m, 15 m, 9 m, 12 m, 5 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 11 m.

Ustala się szerokość elewacji frontowych do 15 m w nawiązaniu do elewacji najszerszej.

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, 7 m, 7,50 m, 8 m, 8,50 m, 9 m.

Ustala się wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9 m wszystkie o jednakowej wysokości.

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, wielospadowe symetryczne i płaskie.

Kącie nachylenia połaci wynosi ok. 25° - 45°.

Kierunek kalenicy jest równoległy i prostopadły do frontów działek.

Ustala się dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne.

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

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 minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70 %.

Planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 67 % powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

Minimalna liczba miejsc do parkowania

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

Minimalna liczba miejsc do parkowania wynosi 1 - 2 miejsca na parkingu na każdy budynek mieszkalny, zagospodarowanych 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: pośredni poprzez projektowane drogi wewnętrzne na drogę powiatową.

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.

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- e) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącza do sieci wodociągowej;
- f) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki lub projektowane indywidualne oczyszczalnie ścieków;
- g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie;
- h) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci,
- i) źródła ciepła: indywidualne źródła ciepła, instalacje pozyskujące energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
- j) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy jest niezgodny z decyzją środowiskową w zakresie sposobu odprowadzania ścieków oraz ogrzewania budynków. Decyzja środowiskowa nakłada obowiązek odprowadzania ścieków do bezodpływowego zbiornika i wywóz do oczyszczalni, podczas gdy Wnioskodawczyni wystąpiła również o alternatywne odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni. W związku z tym należy ustalić obowiązek odprowadzania ścieków zgodnie z decyzją środowiskową.

Wnioskodawczyni nie przewiduje dostępu do gazu podczas gdy z decyzji środowiskowej wynika obowiązek ogrzewania budynków z zastosowaniem gazu lub pomp ciepła, stąd należy ustalić sposób ogrzewania zgodnie z decyzją środowiskową.

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 niespełniony

a) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478)

Teren inwestycji nie jest położony na obszarze prawnie chronionym.

Planowana inwestycja nie narusza zakazów ustawy o ochronie przyrody.

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 potencjalnie 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 2 ha 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 13.03.2025 r. znak PBG.6220.21.2024 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.

Decyzja środowiskowa nakłada obowiązek odprowadzania ścieków do bezodpływowego zbiornika i wywóz do oczyszczalni. W związku z tym ustalono obowiązek odprowadzania ścieków zgodnie z decyzją środowiskową.

Wnioskodawczyni nie przewiduje dostępu do gazu podczas gdy z decyzji środowiskowej wynika obowiązek ogrzewania budynków z zastosowaniem gazu lub pomp ciepła, stąd ustalony został sposób ogrzewania zgodnie z decyzją środowiskową.

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 prawnie chronionym, 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”.

Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe oraz ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640)

Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze objętym decyzją u ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącej przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

Poprzez teren inwestycji przebiega trasa gazociągów wysokiego ciśnienia 2xDN 500 relacji Rembelszczyzna – Włocławek II oraz DN 700 wraz z kablem światłowodowym relacji Rembelszczyzna – Gustorzyn.

Gazociągi 2x DN 500 zostały wybudowane przed dniem 12 grudnia 2001 r., stąd obowiązującym dla nich aktem prawnym jest rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. (Dz. U. z 2013r. poz. 640).

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują zmniejszone szerokości stref kontrolowanych od gazociągów DN 500, czyli 30 m.

Dla gazociągu DN 700 obowiązuje strefa kontrolowana 12 m.

Strefy gazociągu DN 700 i DN 500 pokrywają się.

W strefie kontrolowanej obowiązują zakazy:

- zakaz wykonywania robót ziemnych bez zgody operatora sieci;
- zakaz zabudowy;
- zakaz urządzania składów i magazynów;
- zakaz podejmowania działań, które mogą spowodować uszkodzenie gazociągów (sadzenie drzew, utwardzenia terenu).

4. Wyniki z analizy urbanistycznej obszaru

1) Analizę urbanistyczną sporządzono 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116)*.

Z analizy urbanistycznej wynika, że planowana inwestycja spełnia łącznie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Na podstawie analizy urbanistycznej ustalono następujące parametry i wskaźniki:

nieprzekraczalna linia nowej zabudowy

- a) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 571 – wszystkie obiekty usytuowane będą w tej samej linii zabudowy;
- b) 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 3083W Koryciska – Stara Wrona – wszystkie obiekty usytuowane w jednej linii zabudowy;
- c) 15 m od osi gazociągu DN 500 – wszystkie obiekty usytuowane w jednej linii zabudowy;
- d) 4 m od linii rozgraniczającej projektowanych dróg wewnętrznych – wszystkie obiekty usytuowane w jednej linii zabudowy.

szerokość elewacji frontowych: 11 m z tolerancją do 20 % jako średnia arytmetyczna występujących wartości zgodnie z § 6.1 obowiązującego rozporządzenia;

geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne, jednak wszystkie o takiej samej geometrii;

kąt nachylenia połaci dachowych do 45⁰,

wysokość budynków do 9,00 m jednak wszystkie o takiej samej wysokości;

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

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: do 0,16;

udział powierzchni zabudowy: do 0,10;

minimalna powierzchnia biologicznie czynna 67 % powierzchni terenu inwestycji.

3) W dniu 10.12.2025 r. Wnioskodawczyni wystąpiła o ujednolicenie wszystkich projektów decyzji o warunkach zabudowy działki nr 73 w zakresie szerokości elewacji frontowej, maksymalnej intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni zabudowy do wartości maksymalnych. (Znak sprawy PBG.6730.238.2024, PBG.6730.562.2025, PBG.6730.563.2025, PBG.6730.564.2025, PBG.6730.565.2025). Wartości te w poszczególnych projektach decyzji różnią się nieznacznie, a ich ujednolicenie pozwoli na zachowanie spójności wizualnej, a tym samym ładu przestrzennego planowanego obszaru.

Po przeanalizowaniu sprawy ustalono, że część działki nr ewid. 73 o powierzchni 9,90 ha planowana jest do podziału na 73 działki budowlane o powierzchni ok. 1000 – 1 375 m² oraz drogi wewnętrzne. Planowana powierzchnia zabudowy jednego budynku wynosi 125 – 150 m². Obszary analizy urbanistycznej są zróżnicowane z uwagi na różne szerokości frontów terenów inwestycji i obejmują tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz nieliczną zabudowę. Dla każdego projektu decyzji wyznaczony został inny obszar analizowany, na podstawie którego ustalone zostały parametry i wskaźniki, które nieznacznie się różnią.

Z obowiązującego rozporządzenia 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) wynika, że dopuszczalne jest ustalenie innych parametrów i wskaźników niż wartości średnie, jeżeli wynika to z analizy urbanistycznej.

Z analizy urbanistycznej wynika, że ujednolicenie parametrów i wskaźników planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach występujących wartości jest uzasadnione, gdyż pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki:

- szerokość elewacji frontowej: do 15 m;
- maksymalna nadziemna intensywność: do 0,27 na podstawie maksymalnego wskaźnika w obszarze analizy urbanistycznej jednakowa dla wszystkich wniosków;
- udział powierzchni zabudowy: do 0,21 na podstawie wskaźnika maksymalnego w obszarze analizy urbanistycznej jednakowy dla wszystkich wniosków;
- geometria dachów: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne, jednak wszystkie o takiej samej geometrii;
- kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- wysokość budynków do 9,00 m;
- kalenice równoległe lub prostopadłe do frontów działek budowlanych, wszystkie o jednakowym kierunku;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 % powierzchni działki budowlanej.

Dwie drogi wewnętrzne zagospodarowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową z dnia 13.03.2025 r. znak PBG.6220.21.2024 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.

Decyzja środowiskowa nakłada obowiązek odprowadzania ścieków do bezodpływowego zbiornika i wywóz do oczyszczalni. W związku z tym ustalono obowiązek odprowadzania ścieków zgodnie z decyzją środowiskową.

Wnioskodawczyni nie przewiduje dostępu do gazu podczas gdy z decyzji środowiskowej wynika obowiązek ogrzewania budynków z zastosowaniem gazu lub pomp ciepła, stąd ustalony został sposób ogrzewania zgodnie z decyzją środowiskową.

5) Przez teren inwestycji przebiega trasa gazociągów wysokiego ciśnienia 2x DN 500 relacji Rembelszczyzna – Włocławek II oraz DN 700 wraz z kablem światłowodowym relacji Rembelszczyzna – Gustorzyn. Gazociągi 2x DN 500 zostały wybudowane przed dniem 12 grudnia 2001 r., stąd obowiązującym dla nich aktem prawnym jest rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. (Dz. U. z 2013 poz. 640).

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują zmniejszone szerokości stref kontrolowanych od gazociągów DN 500, czyli 30 m.

Dla gazociągu DN 700 obowiązuje strefa kontrolowana 12 m. Strefy gazociągu DN 700 i DN 500 pokrywają się.

6) Wnioskodawczyni planuje 2 drogi wewnętrzne o szerokości 6 m i 10 m. Droga o planowanej szerokości 10 m jest równoległa do osi gazociągów i częściowo leży w strefie kontrolowanej.

7) 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 części działki nr ewid. 73 dla planowanej inwestycji i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr Józefa Mafciniak
mgr inż. Henryk Zagrodnik



WÓJT
Marek Czerniakowski

