

**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 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 3 września 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 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z przyłączami do sieci zewnętrznych oraz drogi wewnętrznej.

Powierzchnia terenu inwestycji: 20 190 m²;

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty rolne klasy IV, V, N.

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

Powierzchnia zabudowy: 2 000– 2 400 m².

Powierzchnia biologicznie czynna istniejąca 20 190 m², projektowana 15 790 – 16 190 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu: 20 190 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 5,80 - 10 m, długości 220 - 300 m, powierzchni 1 276 – 3000 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 oraz pośredni poprzez projektowaną drogę wewnętrzną.

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;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własnym nieutwardzonym terenie;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącza do sieci,

- e) dostęp do gazu: projektowane nadziemne lub podziemne zbiorniki na gaz płynny;
- f) źródła ciepła: indywidualne źródła ciepła, instalacje pozyskujące energię cieplną ze źródeł odnawialnych (pompa ciepła, 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 Panią Marlenę Domańską, zamieszkałą w Królewie, 09-131 Joniec 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 20 190 m², zgodnie ewidencją jest gruntem rolnym klasy IV, V, N. Z analizy stanu faktycznego, wynika, że teren inwestycji położony na rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie jest zabudowany, 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 16 działek budowlanych o powierzchni jednej działki ok. 1000 m².

Zjazdy planowane są na drogę powiatową nr 3083W Koryciska – Stara Wrona.

Planowana inwestycja jest częścią przedsięwzięcia polegającego na budowie na przedmiotowej działce 73 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz drogami wewnętrznymi.

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.

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 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.6220.21.2024 wydaną dnia 13.03.2025 r. przez Wójta Gminy Joniec.

Dla planowanego przedsięwzięcia nie wystąpiła konieczność przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko.

Wnioskodawczyni jest właścicielką 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 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 o szerokości 92 m, czyli szerokość obszaru analizowanego wynosi 276 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 zagrodowa. 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 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 nie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Występuje zabudowa zagrodowa (RZM), zabudowa rekreacji indywidualnej (ML), grunty rolne (R), lasy (L).

Parametry i wskaźniki należy ustalić na podstawie wszystkich zabudowanych działek gruntu.

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".

Ustala się nieprzekraczalną linię nowej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w odległości:

a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej Koryciska – Stara Wrona;

b) 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej.

Obowiązuje usytuowanie obiektów w jednej linii zabudowy od drogi powiatowej i projektowanej drogi wewnętrznej.

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 0,19.

Minimalny wskaźnik wynosi 0,04.

Średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,12.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się w wysokości do 0,12.

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 0,04, 0,11, 0,04, 0,19, 0,11

Średni wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wynosi 0,10.

Ustala się wskaźnik udziału powierzchni 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 6 m, 15 m, 11 m, 5 m, 3 m, 12 m, 11 m, 6 m, 5 m, 13 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 8,60 m, po zaokrągleniu 9 m.

Ustala się szerokość elewacji frontowych 9 m z tolerancją do 20 %.

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 4 m, 5 m, 6 m, 7m, 7,50 m, 8 m, 8,50 m, 9 m.

Ustala się wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9 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, wielospadowe symetryczne i płaskie.

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

Kierunek kalenicy jest równoległy i prostopadły do frontów działek.

Ustala się dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe symetryczne, jednak wszystkie obiekty o jednakowej geometrii dachów.

Kierunek kalenic 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 %.

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70 %.

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: bezpośredni i pośredni poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na drogę powiatową na działce nr ewid. 106.

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:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącza do sieci wodociągowej;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowane bezodpływowe zbiorniki i wywóz do oczyszczalni 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 ciepłą ze źródeł odnawialnych pompy ciepła;
- f) zaopatrzenie w gaz: z projektowanych naziemnych lub podziemnych zbiorników na gaz płynny;
- g) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga odprowadzania i oczyszczania ścieków wymienionych w pkt A.1.3. oraz zaopatrzenia w środki łączności.

Zaopatrzenie w gaz wynika z obowiązku zawartego w decyzji środowiskowej.

Decyzja środowiskowa nie przewiduje indywidualnych oczyszczalni 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, V i N.

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

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 późn. 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 późn. 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 P.B.G.6220.21.2024 wydaną przez Wójta Gminy Joniec.

c) *Ustawa z 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. 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 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczącej przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych.

4. Wyniki z analizy urbanistycznej obszaru

1) 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.

Planowana inwestycja jest częścią przedsięwzięcia polegającego na budowie na przedmiotowej działce 73 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz drogami wewnętrznymi.

Na podstawie analizy urbanistycznej ustalono następujące parametry i wskaźniki:

nieprzekraczalna linia nowej zabudowy:

- a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 3083W – wszystkie obiekty usytuowane będą w jednej linii zabudowy;

- b) 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej – wszystkie obiekty usytuowane w jednej linii zabudowy.

szerokość elewacji frontowych: 9 m z tolerancją do 20 %;

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;

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: do 0,12;

udział powierzchni zabudowy: do 0,10;

minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70 % powierzchni działki budowlanej;

minimalna liczba miejsc parkingowych: 1 – 2 miejsca na terenie działki budowlanej zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) 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. (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 do wartości maksymalnych pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego oraz spójności urbanistycznej w obszarze planowanym do zabudowy.

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 zgodnie z wnioskiem jest uzasadnione, gdyż pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego w planowanym obszarze zabudowy. W związku z powyższym ustala się następujące parametry i wskaźniki:

- szerokość elewacji frontowej: do 15 m;
- maksymalna nadziemna intensywność: do 0,27;
- udział powierzchni zabudowy: do 0,21;
- 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.

3) Droga wewnętrzna musi być zagospodarowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 4) Zaopatrzenie w gaz wynika z obowiązku zawartego w decyzji środowiskowej.
- 5) Decyzja środowiskowa nie przewiduje indywidualnych oczyszczalni ścieków.
- 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 części działki nr ewid. 73 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

