

*Dane osobowe zastępcy
kierownika sekcji*

**Inspektor
Ochrony Danych**

Albert Woźnica

**Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki
ul. Chelmońskiego 14
05-300 Mińsk Mazowiecki**

Mińsk Mazowiecki, 22 września 2023 r.

RI.6730.32.2023.UM

**DECYZJA
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 i art. 64a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku
z dnia 3 lipca 2023 r.

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe na części dz. ew. nr 153 w miejscowości Budy Barczackie, gmina Mińsk Mazowiecki**, oznaczonej literami A9-B9-C9-D9 na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

I. Rodzaj inwestycji – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną.

II. Inwestycja obejmuje:

- a) budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) budowę przyłącza do sieci wodociągowej,
- c) budowę przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- d) budowę bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe.

III. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w zakresie:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) linia zabudowy – teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do żadnej drogi publicznej, w związku z czym nie wyznacza się linii zabudowy,
- b) od granic pozostałych działek sąsiednich oraz od lasu planowaną inwestycję należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – od 4,0% do 15,4%,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – minimalnie 65%,
- e) **budynek mieszkalny jednorodzinny:**
 - szerokość elewacji frontowej – od 10,1 m do 15,1 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 3,0 m do 6,0 m,
 - dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - wysokości kalenicy dachu – od 5,0 m do 9,0 m,
 - kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do krawędzi A9B9 terenu inwestycji,

2) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), dla której Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki dnia 4 lipca 2023 r. wydał Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak RI.6220.2.3.2022.EK określając „środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia dotyczącego projektowanej zabudowy mieszkaniowej wraz towarzyszącą infrastrukturą (np. ze szczelnymi osadnikami ścieków lub przydomowymi oczyszczalniami ścieków) w m. Budy Barcząckie gm. Mińsk Mazowiecki na działce ewid. nr 153 o powierzchni 3,5103 ha (dla podziału działki nr 153 na 22 działki z drogami wewnętrznymi)”. Projektowana inwestycja musi być zgodna z powyższą decyzją,
- b) planowana inwestycja nie może powodować zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych,
- c) obowiązuje ochrona drzewostanu nie owocowego zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336),
- d) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z zm.), w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
- e) teren inwestycji jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336) – znajduje się w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z uchwałą Nr 125/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2019 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 10882),
- f) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.),
- g) inwestor jest zobowiązany przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 ze zm.) przy wykonywaniu planowanej inwestycji,
- h) inwestor jest zobowiązany ustalić w terenie lokalizację urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji,
- i) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,
- j) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych inwestor jest zobowiązany dokonać ich przebudowy i/lub likwidacji na obszarze planowanej inwestycji na własny koszt, natomiast w przypadku inwestycji liniowej stosownie do potrzeb należy prace budowlane prowadzić ręcznie w miejscach zbliżeń z siecią drenarską,
- k) inwestor jest zobowiązany do przekazania właściwemu organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie dokumentacji powykonawczej z przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych celem uaktualnienia ewidencji melioracji wodnych prowadzonej przez PGW Wody Polskie.

3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) dostęp do wody – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej,
- b) odprowadzenie ścieków – do projektowanego, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- c) utylizacja ścieków pozostałych – nie dotyczy,

- d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- e) dostęp do energii elektrycznej – z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- f) dostęp do gazu – nie dotyczy,
- g) źródło ciepła – indywidualne, niskoemisyjne źródło ciepła,
- h) gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy – na działce należy zapewnić miejsce do gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji,
- i) zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy,
- j) dostęp do drogi publicznej – pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej ul. Długiej nr 220812W (dz. ew. nr 24 w obrębie ewidencyjnym Budy Barcząckie) poprzez drogę gminną ul. Lotniczą (dz. ew. nr 91 w obrębie ewidencyjnym Budy Barcząckie), drogę gminną ul. Leśną (dz. ew. nr 44 w obrębie ewidencyjnym Budy Barcząckie) oraz poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na części działki ew. nr 153 niestanowiącej terenu inwestycji.

4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich a w szczególności:
 - pozbawiać dostępu do drogi publicznej,
 - pozbawiać możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - pozbawiać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - wprowadzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

IV. Projekt decyzji uzgodniono na podstawie art. 53 ust. 4 oraz art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z zm.), z następującymi organami:

- a) **Starostwem Powiatowym w Mińsku Mazowieckim**
- b) **Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie**
- c) **Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o.**

V. Linie rozgraniczające teren inwestycji, określone literami A9-B9-C9-D9, wyznaczono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Dnia 3 lipca 2023 r. ... i złożył wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe na części dz. ew. nr 153 w miejscowości Budy Barcząckie, gmina Mińsk Mazowiecki. W związku z tym, że złożony wniosek był niekompletny, pismem z dnia 5 lipca 2023 r. inwestor został wezwany do uzupełnienia braków formalnych. Dnia 13 lipca 2023 r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Inwestora wnoszące o przesunięcie terminu uzupełnienia dokumentów. W związku z powyższą prośbą, tut. Urząd przychylił się do wniosku inwestora przesuwając termin uzupełnienia braków formalnych do 5 sierpnia 2023 r. Dnia 3 sierpnia 2023 r. Inwestor złożył brakujące dokumenty.

Dla terenu objętego wnioskiem nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, więc zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z zm.) planowane zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Po stwierdzeniu, że wniosek złożony przez wnioskodawcę zawiera niezbędne określenia wyszczególnione w art. 52 ust. 2, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z zm.), pismem z dnia 7 sierpnia 2023 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) 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,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 922), 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.

Z przeprowadzonej w rozpatrywanej sprawie analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z zm.). Swoją funkcją nawiązuje do budynków znajdujących się w terenie analizowanym, nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji ustalono zgodnie z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na maksymalnie 15,4% co odpowiada około 157,9 m². Teren objęty wnioskiem oznaczony literami A9-B9-C9-D9 na załączniku graficznym obejmuje teren o powierzchni około 1025 m².

W związku z projektowanym podziałem działki ew. nr 153 na 22 działki budowlane wraz z drogami wewnętrznymi oraz planowaną budową na ich terenie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami i infrastrukturą techniczną, należy wziąć pod uwagę łączną planowaną powierzchnię do przekształcenia w granicach działki ew. nr 153, która wynosi ok. 3,5103 ha. Planowana zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarze objętym formami przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody; o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. W związku z powyższym, niniejsza inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), dla której Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki dnia 4 lipca 2023 r. wydał Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak RI.6220.2.3.2022.EK określając „środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia dotyczącego projektowanej zabudowy mieszkaniowej wraz towarzyszącą infrastrukturą (np. ze szczelnymi osadnikami ścieków lub przydomowymi oczyszczalniami ścieków) w m. Budy Barczackie gm. Mińsk Mazowiecki na działce ewid. nr 153 o powierzchni 3,5103 ha (dla podziału działki nr 153

na 22 działki z drogami wewnętrznymi)". Projektowana inwestycja musi być zgodna z powyższą decyzją.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem z dnia 11 sierpnia 2023 r. projekt decyzji został przesłany do uzgodnienia ze Starostą Mińskim, Dyrektorem Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i Centralnym Portem Komunikacyjnym. Starosta Miński pismem z dnia 17 sierpnia 2023 r. poinformował o zastosowaniu w przedmiotowej sprawie „milczącej zgody”. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie PGW Wody Polskie decyzją nr WA.RPP.611.382.2023.SŻ z dnia 22 sierpnia 2023 r. umorzył postępowanie administracyjne w zakresie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy gdyż przedmiotowa inwestycja znajduje się całkowicie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z powyższym postępowanie stało się bezprzedmiotowe na które to organ wydał decyzję o umorzeniu postępowania. Wobec niezajęcia stanowiska w wyznaczonym terminie przez Centralny Port Komunikacyjny po upływie 2 tygodni od dnia otrzymania projektu decyzji, projekt uznano za uzgodniony. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Pismem z dnia 1 września 2023 r. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z zebranymi dowodami i materiałami w sprawie w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z zm.) niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu lit. b nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy stwierdza organ, który ją wydał.

Projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1946 ze zm.).

Pouczenie

- 1. Od niniejszej decyzji przysługuje stronom postępowania administracyjnego prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach, ul. Piłsudskiego 38, 08-110 Siedlce za pośrednictwem Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.**
- 2. Wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje jej wykonanie.**
- 3. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.**
- 4. Na podstawie art. 51 ust. 2e i 2f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z zm.), w powiązaniu z art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni (z zastrzeżeniem art. 51 ust. 2c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia**

żądania wymierzenia kary pieniężnej za zwłokę, za pośrednictwem Wójta Gminy Mińsk Mazowiecki.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000,
- 2) wyniki analizy urbanistycznej – część graficzna – mapa w skali 1:1000,
- 3) wyniki analizy urbanistycznej – część tekstowa.

Załączniki w aktach sprawy

Z up. Wójta
[Signature]
mgr inż. *[Signature]* Szula Milewska
Główny Specjalista
ds. gospodarki przestrzennej

Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
10. Gmina Mińsk Mazowiecki
11. a/a.

[Signature] 22.09.2023.
Z up. Wójta
[Signature]
Daniel Reda
Referent ds. budowy
i modernizacji dróg gminnych

WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ – CZĘŚĆ TEKSTOWA

do decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe na części dz. ew. nr 153 w miejscowości Budy Barcząckie, gmina Mińsk Mazowiecki wydanej na wiosek z dnia 3 lipca 2023 r.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) wokół terenu objętego wnioskiem – terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Integralną część niniejszej analizy stanowi część graficzna sporządzona na kopii mapy w skali 1:1000.

I. Granice i charakterystyka obszaru analizowanego.

Obszar analizowany wyznaczono wokół terenu inwestycji w odległości zgodnej z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Obejmuje on cały obszar zawarty na mapie w skali 1:1000, załączonej do wniosku. Tak wyznaczony obszar analizowany jest wystarczający dla przeprowadzenia analizy. W analizie jako obszary bilansowe uwzględniono wszystkie działki, które w całości znajdują się w obszarze analizowanym. Ustalenie warunków zabudowy na podstawie tak wyznaczonego obszaru analizowanego zapewni zachowanie ładu przestrzennego w rejonie lokalizacji projektowanej inwestycji.

W obszarze analizowanym zlokalizowane są działki zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz budynkami gospodarczymi i garażowymi w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Ponadto w obszarze analizowanym znajdują się grunty rolne i leśne. Teren inwestycji oznaczony literami A9-B9-C9-D9 na załączniku graficznym, o powierzchni ok. 1025 m², nie jest zainwestowany – stanowią go grunty rolne.

Planowana wg wniosku inwestycja (budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe) architekturą zbliżona do budynków zlokalizowanych w analizowanym obszarze, stanowić będzie kontynuację funkcji i formy zabudowy oraz nie zakłóci ładu przestrzennego w tym rejonie.

II. Warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) **linia zabudowy** – teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do żadnej drogi publicznej, w związku z czym nie wyznacza się linii zabudowy – linia zabudowy wyznaczana jest jedynie od strony frontu działki przylegającego do pasa drogowego drogi publicznej i określa maksymalne zbliżenie zabudowy do pasa drogowego. Od granic pozostałych działek sąsiednich oraz od lasu inwestycję należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia inwestycję należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- b) **powierzchnia zabudowy** – teren objęty analizą jest zróżnicowany pod względem wartości wskaźnika powierzchni zabudowy, jego wartości wahają się od 0,5% do 24,0%, zaś średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w analizowanym obszarze wynosi 12,6%. Duża rozbieżność niniejszych wartości wynika głównie z powierzchni analizowanych działek. W ramach analizy obszary bilansowe podzielono na 3 grupy. Do pierwszej zaliczono obszary bilansowe o powierzchni poniżej 2000 m², dla których wartości wskaźnika powierzchni zabudowy wahają się od 4,0% do 24,0%, z czego średnia wynosi 15,4%. Do drugiej grupy zaliczono obszary bilansowe o powierzchni od 2000 m² do 3000 m², dla których wartości wskaźnika powierzchni zabudowy wahają się od 6,0% do 11,0%, z czego średnia wynosi 8,6%. Do trzeciej grupy zaliczono obszary bilansowe o powierzchni powyżej 3000 m², dla których wartości wskaźnika powierzchni zabudowy wahają się od 0,5% do 5,0%, z czego średnia wynosi 2,1%.

Biorąc pod uwagę powyższe, wielkość terenu inwestycji oraz wnioszek inwestora ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, na podstawie wartości z pierwszej analizowanej grupy, w przedziale od wartości minimalnej z obszarów bilansowych występujących w tej grupie do wartości średniej dla tej grupy tj. od 4,0% do 15,4%. Dostosowanie wskaźnika zabudowy do występującego w sąsiedztwie i wynikającego ze średniej, z uwzględnieniem powierzchni obszarów bilansowych, nie naruszy ładu przestrzennego w rejonie projektowanej inwestycji.

Udział powierzchni biologicznie czynnej – minimalnie 65%.

- c) **szerokość elewacji frontowej** – szerokości elewacji frontowych budynków zlokalizowanych w obszarze analizowanym są bardzo zróżnicowane w zależności od położenia i geometrii danej działki i wynoszą od 3,0 m do 36,0 m, średnia z obszaru analizowanego wynosi 12,6 m. Biorąc pod uwagę powyższe oraz wnioszek inwestora ustala się szerokość elewacji frontowej dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20% tj. od 10,1 m do 15,1 m.
 - d) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich wynoszą od 3,0 m do 6,0 m. Biorąc pod uwagę powyższe oraz wnioszek inwestora ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – od 3,0 m do 6,0 m.
 - e) **geometria dachu** – budynki zlokalizowane na działkach sąsiednich posiadają dachy jedno-, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 12° do 45° i wysokości kalenicy dachu od 3,5 m do 10,0 m. Biorąc pod uwagę powyższe oraz wnioszek inwestora ustala się dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° i wysokości kalenicy dachu od 5,0 m do 9,0 m, kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do krawędzi A9B9 terenu inwestycji.
2. **Dostęp do drogi publicznej** – teren inwestycji posiada pośredni dostęp do publicznej drogi gminnej ul. Długiej nr 220812W (dz. ew. nr 24 w obrębie ewidencyjnym Budy Barcząckie) poprzez drogę gminną ul. Lotniczą (dz. ew. nr 91 w obrębie ewidencyjnym Budy Barcząckie), drogę gminną ul. Leśną (dz. ew. nr 44 w obrębie ewidencyjnym Budy Barcząckie) oraz poprzez projektowaną drogę wewnętrzną na części działki ew. nr 153 niestanowiącej terenu inwestycji.
3. **Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu** – jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego:
- a) **dostęp do wody** – z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej,
 - b) **odprowadzenie ścieków** – do projektowanego, bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - c) **utyliczacja ścieków pozostałych** – nie dotyczy,
 - d) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
 - e) **dostęp do energii elektrycznej** – z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
 - f) **dostęp do gazu** – nie dotyczy,
 - g) **źródło ciepła** – indywidualne, niskoemisyjne źródło ciepła,
 - h) **gospodarowanie odpadami** – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy – na działce należy zapewnić miejsce do gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji,
 - i) **zaopatrzenie w środki łączności** – nie dotyczy.
4. **Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne** – teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodnie z klasyfikacją gruntów część działki ew. nr 153 stanowiąca teren inwestycji zlokalizowana jest na: gruntach rolnych – gruntach ornych (RVI).
5. **Zgodność z przepisami odrębnymi:**
- a) w związku z projektowanym podziałem działki ew. nr 153 na 22 działki budowlane wraz z drogami wewnętrznymi oraz planowaną budową na ich terenie 22 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami i infrastrukturą techniczną, należy wziąć pod uwagę łączną planowaną powierzchnię do przekształcenia w granicach działki ew. nr 153, która wynosi ok. 3,5103 ha. Planowana zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarze objętym formami przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia

2004r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody; o których mowa w art.6 ust.1 pkt 1-3 tej ustawy. W związku z powyższym, niniejsza inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), dla której Wójt Gminy Mińsk Mazowiecki dnia 4 lipca 2023 r. wydał Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak RI.6220.2.3.2022.EK określając „środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia dotyczącego projektowanej zabudowy mieszkaniowej wraz towarzyszącą infrastrukturą (np. ze szczelnymi osadnikami ścieków lub przydomowymi oczyszczalniami ścieków) w m. Budy Barczackie gm. Mińsk Mazowiecki na działce ewid. nr 153 o powierzchni 3,5103 ha (dla podziału działki nr 153 na 22 działki z drogami wewnętrznymi)”. Projektowana inwestycja musi być zgodna z powyższą decyzją.

- b) teren inwestycji jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) – projektowana inwestycja znajduje się w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z uchwałą Nr 125/19 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 10 września 2019 r. w sprawie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 10882),
- c) teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.).

6. Położenie zamierzenia budowlanego 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 2022 r. poz. 273 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy – teren inwestycji nie znajduje się w takim obszarze,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu – teren inwestycji nie znajduje się w takim obszarze,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – teren inwestycji nie znajduje się w takim obszarze.

III. Wnioski

Z przeprowadzonej w rozpatrywanej sprawie analizy wynika, że projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Swoją funkcją oraz parametrami nawiązuje do inwestycji znajdujących się w obszarze analizowanym, nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wnioski z przeprowadzonej analizy wskazują na możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Opracowała:

mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak

Z up. Wójta
mgr inż. Urszula Milewska
Główny specjalista
ds. gospodarki przestrzennej