

Załącznik nr 2 do decyzji nr RF.6A.5249.674.81

dotyczy rozbudowy i nadbudowy budynku garażu Ochotniczej Straży Pożarnej na terenie działek nr ew. 74/1 i 74/3 w obrębie Bobrowce, gmina Mszczonów.

WYNIKI ANALIZY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU

Granice obszaru objętego analizą

W celu ustalenia wymagań dla planowanej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (zgodnie z §1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1588 z późn. zm./) organ wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem granice obszaru analizowanego i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Część frontową terenu inwestycji (część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę) stanowi odcinek A-D od strony drogi gminnej. Front terenu objętego inwestycją ma szerokość ok. 57m.

Zakres obszaru analizowanego ma na celu określenie funkcji kształtowania zabudowy, funkcji zagospodarowania terenu, funkcji obiektów budowlanych, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz cech i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym określenia linii istniejącej zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. Ustalenia te winny być określone dla całego obszaru.

Granice obszaru analizowanego przyjęto i wkreślono na kopii mapy, o której mowa w art. 52.2.1, w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną załącznika nr 2 do decyzji.

Analiza obszaru i wnioski

Analiza obszaru wykazała, że działki sąsiednie (zlokalizowane w obszarze analizowanym), dostępne z tej samej drogi publicznej są zagospodarowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących planowanej do realizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, cech, parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych.

Planowana inwestycja winna spełnić wymagania przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo budowlane, ustawy o ochronie środowiska, ustawy Kodeks Cywilny.

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, 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."

Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie dotyczącym kontynuacji funkcji - art. 61 ust. 1 pkt 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"

Określenie cech i funkcji kształtowania zabudowy oraz cech zagospodarowania terenu dla obszaru analizowanego

Określenie cech i funkcji kształtowania zabudowy oraz cech zagospodarowania terenu istniejącej zabudowy jest podstawą do określenia ich kontynuacji przez nowo projektowaną inwestycję na terenie nie posiadającym planu zagospodarowania przestrzennego.

Koniecznym dla tego ustalenia jest określenie w obszarze analizowanym:

- obowiązującej linii zabudowy,
- funkcji istniejących budynków,
- funkcji terenu lub jego części,
- miejsca lokalizacji istniejących funkcji i ich powiązań,
- typu zabudowy.

Powyższe ustalenie umożliwi stwierdzenie, czy planowana zabudowa w obszarze analizowanym stanowi o kontynuacji cech i funkcji kształtowania zabudowy oraz cech zagospodarowania. Nie jest więc „kontynuacją” zmiana podstawowych parametrów istniejących, jak też tworzenie nowej formy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie ze złożonym wnioskiem, **projektowaną inwestycję należy rozpatrywać w ramach zabudowy usługowej.**

Inwestycja realizowana w ramach istniejącej zabudowy usługowej. Pozostałe tereny stanowi zabudowa zagrodowa oraz tereny rolne niezabudowane, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Projektowana inwestycja stanowi kontynuację funkcji na zasadach „dobrego sąsiedztwa”.

Określenie wskaźników kształtowania zabudowy

Określenie tych elementów dokonano w oparciu o treści przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Nieprzekraczalna linia budowy nowego ogrodzenia

Linie ogrodzenia ustalono uwzględniając osiowe poszerzenie dróg gminnych do parametru 12m.

Zakazuje się stosowania betonowych prefabrykowanych wypełnień przęseł ogrodzeń od strony drogi.

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Linie zabudowy wyznaczono w odległości 2m od projektowanej linii budowy nowego ogrodzenia zgodnie ze stanem istniejącym na działce.

Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy

Wielkość zabudowy ustala się w oparciu o wskaźniki istniejące dla działek zabudowanych w granicach obszaru analizowanego.

Teren objęty inwestycją jest zabudowany. Istniejący wskaźnik zabudowy wynosi ok. 12,9%. Projektowany wskaźnik powierzchni zabudowy wyniesie max 23%.

Ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej) dla terenu objętego inwestycją – od 12% do 24%.

Szerokość elewacji frontowej dla pojedynczego budynku

Istniejące budynki na analizowanym terenie mają szerokość od 4m do 18m.

Wnioskodawca wystąpił o projektowaną szerokość elewacji frontowej max 14,5m. Jest to wartość bliska występującym z obszaru analizowanego.

Ustala się szerokość elewacji frontowej budynku po rozbudowie – 13m ± 2m

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

Ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (bez elementów szczytowych i lukarn dachowych) - 4m ± 2m.

Wysokość głównej kalenicy

Ustala się wysokość głównej kalenicy – 5m ± 2m.

Geometria dachu (kąt nachylenia połaci dachowych)

Istniejące budynki na analizowanym terenie mają dachy głównie dwuspadowe. Występują tu również budynki o dachach wielospadowych, jednospadowych i płaskich.

Ustala się dach dla projektowanego budynku jako dach jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych max 45°.

o Kierunek głównej kalenicy wyznaczony został i wysowny na załączniku graficznym do decyzji.

Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie dotyczącym dostępu do drogi publicznej - art. 61 ust. 1 pkt 2: "teren ma dostęp do drogi publicznej"

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej.

Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej.

Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie uzbrojenia terenu - art. 61 ust. 1 pkt 3: "istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego"

Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci inżynieryjnej, wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem w zakresie:

- zaopatrzenie w wodę: z przyłącza do wodociągu gminnego na warunkach zarządcy sieci;
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych: do zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego na działce w odległościach określonych przepisami odrębnymi; docelowo projektowane przyłącze do kanalizacji sanitarnej gminnej na warunkach gestora sieci, w przypadku jej budowy;
- Zgodnie z ustawą Prawo Wodne, korzystanie z wód na potrzeby działalności gospodarczej nie stanowi zwykłego korzystania z wód. Bez względu na ilość ścieków odprowadzanych do ziemi lub wód, przy

wprowadzaniu ścieków do środowiska w ramach prowadzonej działalności, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wprowadzaniu ścieków do środowiska.

W przypadku odprowadzania ścieków oczyszczonych (pochodzących z lokalnych systemów oczyszczania) **do urządzeń wodnych (do których, zgodnie z art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne należą m.in. wyloty urządzeń kanalizacyjnych służące do wprowadzania ścieków do wód, do ziemi lub urządzeń wodnych, jak również rowy, kanały, zbiorniki wodne, stawy)**, konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego (bez względu na ilość odprowadzanych ścieków oraz rodzaj budynku).

- **odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych:** wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy odprowadzać do odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód i urządzeń wodnych, do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego. Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne.

- **zaopatrzenie w energię elektryczną:** z przyłącza na warunkach Zakładu Energetycznego;

- **zasilanie w gaz:** nie dotyczy;

- **zaopatrzenie w ciepło:** w oparciu o indywidualne źródło ciepła;

W przypadku instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych w rozumieniu w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne, dopuszcza się wyłącznie eksploatację instalacji zapewniających minimalne poziomy sezonowej efektywności energetycznej i normy emisji zanieczyszczeń dla sezonowego ogrzewania pomieszczeń, zgodnie z Uchwałą nr 162/17 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 października 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa mazowieckiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Dopuszcza się możliwość realizacji zbiornika na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10m³.

- **usuwanie odpadów:** na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów zlokalizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi; wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z Ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - art. 61 ust. 1 pkt 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"

Dla terenu objętego wnioskiem nie jest konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Według informacji z rejestru gruntów z dnia 20.06.2023r. w obrębie ewidencyjnym Bobrowce, gm. Mszczonów występują użytki:

- na działce nr ew. 74/1: inne tereny zabudowane Bi w areale 0,0609ha;
- na działce nr ew. 74/3: inne tereny zabudowane Bi w areale 0,1215ha.

Inwestycja realizowana w ramach zabudowy usługowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych rolne na terenie, których znajdują się użytki rolne klasy bonitacyjnej IV-VI nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy pod względem zgodności z przepisami odrębnymi - art. 61 ust. 1 pkt 5: *"decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi"*

Stwierdza się, że planowana inwestycja realizowana w zakresie objętym wnioskiem jest zgodna z przepisami odrębnymi.

1. Planowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska /Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w/s przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym, ustanowionym w trybie przepisów Ustawy o Ochronie Przyrody z dnia 16.04.2004r.
3. W przypadku występowania w obszarze objętym niniejszą decyzją urządzeń melioracji wodnych:
 - a) przy podejmowaniu jakichkolwiek działań należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017r.;
 - b) ustalić w terenie lokalizację urządzeń melioracji wodnych w miejscu planowanej inwestycji;
 - c) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych, projekt zagospodarowania podlega uzgodnieniu z właściwym organem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
 - d) w przypadku kolizji zamierzonego przedsięwzięcia z urządzeniami melioracji wodnych 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;
 - e) przekazać do właściwego 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.
4. Zmiana ukształtowania terenu nie może zmienić stosunków wodnych na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ani kierunku odpływu wody ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiada.

Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na terenie objętym decyzją oraz w jego pobliżu nie ma obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Rozpatrując możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy pod względem lokalizacji zamierzenia budowlanego względem obszarów wymienionych w art. 61

ust. 1 pkt 6 ustawy: *"zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu."*

Obszary, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiono zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 ustawy.

Strefy kontrolowane wyznaczone po obu stronach gazociągu

Zamierzenie budowlane nie będzie realizowane w zasięgu strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

Strefy bezpieczeństwa wyznaczone po obu stronach rurociągu

Zamierzenie budowlane nie będzie realizowane w zasięgu strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Podsumowanie

Powyższe ustalenia analizy wyczerpują jej treść wynikającą z obowiązku ustalonego w treści art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zasady określenia parametrów określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozpatrując złożony wniosek zwrócono uwagę na całość przepisów regulujących możliwość prowadzenia inwestycji w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do których należą zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzającym, że ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji wynika z przepisów określonych w niej.

W treści ww. ustawy:

- zgodnie z art.1 ust.1 pkt 1 celem ustawy jest określenie zasad i sposobu postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenia zasad ich zagospodarowania i zabudowy – przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań,
- art. 1 ust. 2 w/w ustawy stanowi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności,
- ład przestrzenny- zgodnie z treścią art. 2 w/w ustawy - jest takim ukształtowaniem przestrzeni który tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno- estetyczne,
- zgodnie z art. 3 i 4 wydawanie decyzji o warunkach zabudowy jest elementem działania Gminy wyrażającego się w ustaleniu przeznaczenia terenu oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy jako zadanie własne Gminy.

Ponadto dokonano analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Tym samym spełniony jest wymóg art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o konieczności łącznego spełnienia przez nową zabudowę warunków ww. ustawy.

Wnioski z przeprowadzonych analiz wskazują możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

BURMISTRZ MSZCZONÓWA

Plac Piłsudskiego 1
96-320 MSZCZONÓW
tel. centrala (0-46) 858 28 20
sekretariat (0-46) 858 28 40

mgr inż. *[podpis]* Leżnacki
uprawniona art. 5 pkt. 5 ustawy
o planowaniu i zagosp. przestrzennym

Załącznik Nr 2 do Decyzji

o warunkach zabudowy

Nr RG. GAZA up. Roz. 51
z dn. 16/08/2013

Z up. BURMISTRZA

mgr inż. *[podpis]* Halina Wawruch
Zastępca Burmistrza