

GR.6730.152.2023

**DECYZJA 152/2023**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku (data wpływu wniosku: 20.09.2023 r.) złożonego przez Pana Marka Chodorowicza, zam. ul. Kujawska 17, 14-300 Morąg, w imieniu i na rzecz którego występuje Pan Rafał Rutkowski, ul. Malinowa 10, 14-300 Morąg

**U S T A L A M**

na rzecz Pana Marka Chodorowicza warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu działki na działce o nr ew. 350/5 w obrębie Jędrzychówko, gmina Morąg.

- 1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: Budynki mieszkalne jednorodzinne (kod PKOB: 1110) i pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione (kod PKOB: 1274).**
- 2. Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu działki na działce o nr ew. 350/5 w obrębie Jędrzychówko, gmina Morąg – usytuowanie projektowanej inwestycji określa załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.**
- 3. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.**
  - 3.1. Uwarunkowania przestrzenne.
    - a) Dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego w zabudowie wolnostojącej.
    - b) Parametry projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
      - usytuowanie: główną kalenicą budynku w przybliżeniu równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z działką o nr ew. 350/2;
      - maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej: maks. 6,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do okapu głównej połaci dachowej;
      - dopuszczalna maksymalna wysokość: maks. 9,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy;
      - dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych: maks. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
      - dopuszczalna ilość kondygnacji podziemnych: maks. 1 kondygnacja;
      - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: maks. 14,0 m;
      - dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy strome, dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
      - dopuszcza się realizację naczółków, kukułek, lukarn oraz okien połaciowych doświetlających poddasze;
      - dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 35° - 50°;
      - nie określa się rodzaju oraz kąta nachylenia pozostałych dachów stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej.
    - c) Parametry projektowanego budynku gospodarczego:
      - usytuowanie: główną kalenicą budynku w przybliżeniu równolegle lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z działką o nr ew. 350/2;
      - maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej: maks. 4,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do okapu głównej połaci dachowej;
      - dopuszczalna maksymalna wysokość: maks. 7,0 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy;
      - dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych: maks. 1 kondygnacja;
      - dopuszczalna ilość kondygnacji podziemnych: maks. 1 kondygnacja;

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: maks. 10,0 m;
  - dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
  - dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównej połaci dachowej: w przedziale 30° - 50°;
  - nie określa się rodzaju oraz kąta nachylenia pozostałych dachów stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej.
- d) Maksymalna powierzchnia projektowanej zabudowy: 300,0 m<sup>2</sup>.
- e) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: maks. 8,9/100.
- f) Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki: min. 70/100.
- g) W przypadku kolizji projektowanej inwestycji z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się przebudowę sieci na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- h) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.), w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

### 3.2. Linie zabudowy.

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się.
- b) Odległości od nieruchomości sąsiednich reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- c) Odległość od granicy lasu należy przyjąć zgodnie z § 271 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

### 3.3. Zagospodarowanie działki.

- a) Nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń betonowych oraz prefabrykowanych żelbetowych.
- b) Pozostałe warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- c) Na działce o nr ew. 350/5 w obrębie Jędrychówko, gmina Morąg, oznaczonej linią rozgraniczającą teren inwestycji, zgodnie z prowadzoną ewidencją urządzeń melioracji wodnych oraz z meliorowanych gruntów znajdują się urządzenia drenarskie;
- d) Na ww. działce mogą występować niezainwentaryzowane podziemne urządzenia melioracyjne tj. rurociągi (sączki), które w przypadku ewentualnego ich przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.

## 4. **Warunki wynikające z ochrony środowiska oraz dziedzictwa kulturowego.**

### 4.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska.

- a) Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).
- b) Projektowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
- c) Przedmiotową inwestycję realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzja znak: GR.6220.21.2023 z dnia 13 marca 2024 r., wydana przez Burmistrza Morąga).
- d) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

### 4.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.

- b) Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Morąga.

## **5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**

- 5.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci lub indywidualne systemy z zastosowaniem technologii ekologicznych.
- 5.2. Zaopatrzenie w wodę: z projektowanego ujęcia indywidualnego o głębokości do 30,0 m i maksymalnym poborze do 5,0 m<sup>3</sup> na dobę lub z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci w przypadku powstania technicznych możliwości przyłączenia.
- 5.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do projektowanych rozwiązań indywidualnych (w zakresie wprowadzania ścieków do gruntu należy spełnić wymogi określone w przepisach odrębnych) lub do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci w przypadku powstania technicznych możliwości przyłączenia.
- 5.4. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachów: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości.
- 5.5. Ogrzewanie: indywidualne systemy z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych.
- 5.6. Odprowadzenie odpadów stałych: należy segregować według grup asortymentowych wywożonych przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

## **6. Warunki obsługi komunikacyjnej.**

- 6.1. Obsługa komunikacyjna: z drogi powiatowej o nr 1215 N (działka o nr ew. 301) poprzez drogę o nr ew. działki 353 oraz poprzez prawnie ustanowioną służebność przejścia i przejazdu przez działkę o nr ew. 350/2 bądź na podstawie udziału w nieruchomości gruntowej.
- 6.2. Miejsca postojowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w granicach projektowanej inwestycji, jednak nie mniej niż dwa stanowiska postojowe na samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe lub w garażu należy traktować jako miejsce postojowe.

## **7. Ochrona gruntów rolnych.**

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania zgody odpowiedniego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ponieważ dotyczy zamierzenia realizowanego na gruntach klasy  $\text{LIV}$ ,  $\text{LVI}$ ,  $\text{N}$  i  $\text{RIVa}$ , a zatem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na nierolnicze i nieleśne.

## **8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.**

- 8.1. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nieutrudniający dostępu do drogi oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8.2. Projektowana inwestycja nie powinna spowodować zacienienia pomieszczeń w sąsiednich budynkach w stopniu wyższym niż dopuszczonym przez § 13 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- 8.3. Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 8.4. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

## **9. Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach osuwania się mas ziemnych**

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

## **10. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia.**

- 10.1. W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę - należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725).

10.2. W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 z późn. zm.).

## UZASADNIENIE

Dnia 21.09.2023 r. wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczący budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu działki na działce o nr ew. 350/5 w obrębie Jędrychówko, gmina Morąg.

Z uwagi na to, że na przedmiotowym terenie nie istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 59 ust. 1 należało ustalić warunki zabudowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że spełnione pozostają przepisy art. 61 ust 1 pkt. 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
- 2) wnioskowany teren posiada dostęp do drogi powiatowej o nr 1215 N (działka o nr ew. 301) poprzez drogę o nr ew. działki 353 oraz poprzez działkę o nr ew. 350/2, dla której należy ustanowić służebność przejścia i przejazdu lub uzyskać udział w nieruchomości gruntowej;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) w celu spełnienia warunku, iż teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze należy zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskać niezbędne uzgodnienia;
- 5) zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273), 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.

*Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie ze Starostą Powiatu jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie ochrony gruntów rolnych. Uzgodnienia dokonano w trybie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

*Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 uzyskano uzgodnienie z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie jako organem właściwym do uzgadniania w zakresie melioracji (Postanowienie znak: GE.ZPU.521.954.2024 z dnia 16.07.2024 r.)*

Zgodnie z wymogami określonymi w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji sporządzony został przez osobę posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Decyzja jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

### **Pouczenie:**

**Decyzję niniejszą wydaje się na czas nieokreślony.**

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;



- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Burmistrz Morąga jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki wydane w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. 977 z późn. zm.), wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy przepisy art. 51 ust. 2 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy.

#### Załączniki:

1. Mapa w skali 1:1000 stanowi załącznik graficzny nr 1 do decyzji.
2. Analiza urbanistyczna dla działki o nr ew. 350/5 w obrębie Jędrychówko, gmina Morąg.

#### Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika.
2. a/a UM w Morągu.

Projekt decyzji sporządził:  
inż. urb. Wojciech Kwiatkowski  
Kwalifikacje do wykonywania zawodu przyznane  
przez Północną Okręgową Izbę Urbanistów  
Nr wpisu: G-272/2010

**BURMISTRZ**



**Tomasz Orłowski**

**INSPEKTOR** **INSPEKTOR**  
*Ilona Pustota* *Rafał Żurawicz*



**ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA DZIAŁKI O NR EW. 350/5  
W OBRĘBIE JĘDRYCHÓWKO, GMINA MORĄG**

Na podstawie przepisów 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 z późn. zm.) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589 z późn. zm.).

**1. LOKALIZACJA**

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w obrębie geodezyjnym Jędrychówko pośród terenów użytkowanych rolniczo oraz w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

**2. DOJAZD**

Wnioskowany teren posiada dostęp do drogi powiatowej o nr 1215 N (działka o nr ew. 301) poprzez drogę o nr ew. działki 353 oraz poprzez działkę o nr ew. 350/2, dla której należy ustanowić służebność przejścia i przejazdu lub uzyskać udział w nieruchomości gruntowej.

**3. SĄSIEDZTWO ZABUDOWY**

3.1. Na podstawie analizy terenu zlokalizowano w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową jednorodziną, która stanowi kontynuację funkcji dla zamierzenia inwestycyjnego.

3.2. Budynki mieszkalne jednorodzinne zlokalizowano na działkach o nr ew. 363/1, 343/2 i 347/5.

3.3. Gabaryty budynków sąsiednich:

- ustawienie względem ulicy – w przybliżeniu główną kalenicą budynku w większości równoległe lub prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd działkę;
- wysokość – nieprzekraczająca 9,0 m;
- rodzaj i nachylenie dachów – dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
- kąt nachylenia głównej połaci dachowej: dla dachów stromych w przedziale 20° - 50°;
- szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych: średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wynosi 12,0 m. Dopuszcza się rozszerzenie szerokości elewacji frontowej zgodnie z Rozporządzeniem o 20% tj.  $12,0m * 1,2 = 14,4m$ .

3.4. Linia zabudowy od linii rozgraniczającej z działką o nr ew. 350/2: brak linii zabudowy. Nową linię zabudowy należy dostosować do obowiązujących przepisów.

3.5. Zagospodarowanie działki:

- stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki: nie mniej niż 70% na działce o nr ew. 347/5.
- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie więcej niż 10,68% na działce o nr ew. 347/5.

**4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE**

Teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

**5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE**

Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego.

**6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

6.1. Energia elektryczna – tereny sąsiednie są uzbrojone w przyłącza sieci energetycznej.

6.2. Woda – tereny sąsiednie są uzbrojone w przyłącza sieci wodociągowej.

6.3. Odprowadzanie ścieków – w bezpośrednim sąsiedztwie działki nie zlokalizowano przyłączy sieci kanalizacji sanitarnej.

6.4. Ogrzewanie – na obszarze występują jedynie indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło.

## 7. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik graficzny nr 1 do analizy urbanistycznej.

Projekt decyzji sporządził:

inż. urb. Wojciech Kwiatkowski

Kwalifikacje do wykonywania zawodu przyznane  
przez Północną Okręgową Izbę Urbanistów

Nr wpisu: G-272/2010

INSPEKTOR  
*hobse*  
Tomasz Piłota

INSPEKTOR  
*Ru*  
Rafał Kurawicz

BURMISTRZ  
*Orłowski*  
Tomasz Orłowski