

**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla decyzji
o warunkach zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 46/1
w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

1. Treść wniosku o ustalenie warunków zabudowy

Wniosek z dnia 30 stycznia 2025 r.

dotyczy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 46/1 w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec dla planowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przyłączami do sieci zewnętrznych.

Powierzchnia terenu inwestycji: ok. 1 086 m².

Obecny sposób zagospodarowania terenu: grunty rolne IVb.

Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Powierzchnia zabudowy projektowana 60 – 110 m².

Powierzchnia biologicznie czynna istniejąca 1 086 m².

Powierzchnia biologicznie czynna projektowana 875 – 925 m².

Powierzchnia podlegająca przekształceniu 1 086 m².

Obszar oddziaływania nie wykracza poza teren inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie wymagało przeprowadzenia postępowania w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Wnioskodawczyni załączyła decyzję środowiskową wydaną przez Wójta Gminy Joniec dnia 22.11.2024 r.

Obsługa komunikacyjna: pośredni zjazd na drogę gminną poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną z działki nr ewid. 46/1.

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

Dane dotyczące infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: projektowane przyłącze do sieci wodociągowej;
- b) odprowadzanie ścieków: projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe;
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: na własny teren inwestycji;
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącze do sieci;
- e) dostęp do gazu: projektowany naziemny zbiornik na gaz płynny;
- f) źródło ciepła: projektowane indywidualne źródło ciepła, energia ze źródeł odnawialnych - pompa ciepła, kominek;
- g) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

Projektowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji ścieków pozostałych zaopatrzenia w środki łączności.

Charakterystyczne parametry budynku:

- szerokość elewacji frontowej: 6 – 10 m;

- suma powierzchni kondygnacji nadziemnych 60 – 110 m²;
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 - 2;
 - wysokość budynku 7,00 – 9,50 m;
 - kąt nachylenia dachu: 25° – 45°;
 - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy symetryczny
 - projektowany kierunek kalenicy głównej w stosunku do frontu terenu inwestycji: równoległy.
- Odległość budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami od granicy działki budowlanej: 4 m i więcej.*
- Odległość budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi od granicy działki budowlanej: 3 m i więcej.*

2. Stan faktyczny i prawny terenu inwestycji

Część działki nr ewid. 46/1 w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec objęta wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy o powierzchni ok. 1 086 m² zgodnie z ewidencją jest gruntem rolnym klasy R-IVb. Zgodnie ze stanem faktycznym teren inwestycji jest użytkowany rolniczo, a Wnioskodawczyni jest jego właścicielką.

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych planowana zabudowa należy do klasy 1110 – domy mieszkalne jednorodzinne.

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 zalicza się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MNW.

Zgodnie z ustaleniami Zmiany 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 objęty wnioskiem położony jest w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 19.11.2014 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 1478).

Teren inwestycji nie leży w 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 kopalin,
- ochronie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- ochronie dóbr kultury.

Zgodnie z danymi z Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK) przed nadzwyczajnymi zagrożeniami teren nie 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 wydaną przez Wójta Gminy Joniec 22.11.2024 r.

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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” - **warunek spełniony**.

W celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy, cech zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy obszar analizowany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 o szerokości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji, nie mniej niż 50 m. Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 28 m, czyli obszar analizowany wynosi 84 m we wszystkich kierunkach geograficznych. Działka nr ewid. 46/1 położona jest na terenach otwartych – rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a istniejąca zabudowa posiada rozproszony charakter. Od wschodu, zachodu, południa i północy teren inwestycji sąsiaduje z gruntami rolnymi. W obszarze analizowanym na działkach nr ewid. 950, 955 i 38/1 w kierunku północnym występuje zabudowa zagrodowa. Po wizji lokalnej i zebraniu materiałów dowodowych sporządzono analizę urbanistyczną. Funkcje zabudowy ustalone zostały na podstawie ewidencji gruntów oraz faktycznego użytkowania powierzchni ziemi.

Istniejąca zabudowa zagrodowa posiada dostęp z tej samej drogi publicznej.

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”.

W obszarze analizowanym nie występuje funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zabudowa na działkach nr ewid. 950, 955, 38/1 należy do zabudowy zagrodowej.

W związku z tym wszystkie parametry i wskaźniki należy ustalić zgodnie z § 2.3. na podstawie wszystkich zabudowanych działek.

Linia zabudowy

„§ 3.1 Linie nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązująca linie 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”.

Przy drodze wewnętrznej nie występuje żadna zabudowa.

Linia zabudowy od drogi gminnej wynosi 185 m, 197 m.

Taka linia zabudowy uniemożliwia Wnioskodawcy realizację planowanej zabudowy.

W związku z powyższym należy ustalić nieprzekraczalną linię nowej zabudowy 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obowiązkiem organu jest przeprowadzenie analizy, która rozważałaby możliwość zabudowy przy wyznaczeniu linii zabudowy innej niż stanowiącej przedłużenie istniejącej linii zabudowy zgodnie z wyrażoną w art. 7 Kodeksu Postępowania Administracyjnego zasadą wyważania

interesu społecznego ze słusznym interesem obywatela i w związku z przepisem § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r.

Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną 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”.

W obszarze występują budynki parterowe.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,19.

Minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,03.

Średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,09.

Należy ustalić wskaźnik 0,09 z tolerancją do 20 %.

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 0,19, 0,03, 0,04.

Średni wskaźnik wynosi 0,09.

Planowany wskaźnik zabudowy wynosi 0,06 – 0,10.

Należy ustalić wskaźnik zabudowy do 0,09.

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 10 m, 11 m, 10 m, 13 m

Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 9,80 m.

Dla planowanej zabudowy mieszkaniowej należy ustalić średnią szerokość elewacji frontowej 9,80 m z tolerancją do 20 %.

Szerokość elewacji frontowej ustalona jako średnia arytmetyczna istniejących szerokości jest wartością obowiązującą i nie wymaga uzasadnienia.

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 budynków mieszkalnych wynosi 4 m, 5 m, 7 m, 8 m, 9 m.

Planowana wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi 6,50 – 9,00 m mieści się w granicach występujących wartości.

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 dwuspadowy symetryczne o kącie nachylenia połaci ok. 25° - 50°.

Kierunek kalenicy jest równoległy i prostopadły do frontów działek.

Planowany jest dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci 25° - 45°.

Kierunek kalenicy w stosunku do frontu terenu inwestycji: równoległy.

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 50%.

Planowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 81 % powierzchni działki.

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: 1 - 2 miejsca parkingowe, które należy urządzić 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.**

Teren posiada pośredni dostęp do drogi gminnej poprzez drogę wewnętrzną wydzieloną z działki 41/6 zgodnie z decyzją Nr 15/2025 o warunkach zabudowy wydaną przez Wójta Gminy Joniec 1.03.2025 r.

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.**

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego przedsięwzięcia, w tym:

- a) projektowane przyłącze do sieci wodociągowej;
- b) projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe;
- c) odprowadzanie wód opadowych na własny teren inwestycji,
- d) dostęp do energii elektrycznej: projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej SN/nn;
- e) źródło ciepła: projektowane ogrzewanie z indywidualnego źródła ciepła, odnawialne źródła energii – pompa ciepła, kominek;
- f) dostęp do gazu: projektowany naziemny zbiornik na gaz płynny;
- g) gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Planowane przedsięwzięcie nie wymaga utylizacji pozostałych ścieków oraz zaopatrzenia w środki łączności.

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 jest gruntem rolnym klasy IV, stąd nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

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 poz. 11478 z póź. zm.) oraz Uchwała Nr 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 1478)

Teren objęty wnioskiem położony jest w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała Nr 123/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 19.11.2014 r. (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 1478).

Planowana inwestycja nie narusza zakazów wymienionej uchwały.

b) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z póź. zm.)

Planowane przedsięwzięcie jest ujęte w katalogu inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r.

(Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z póź. zm.). Dla obszaru, na którym zlokalizowany jest teren inwestycji wydana została w dniu 22.11.2024 r. przez Wójta Gminy Joniec decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

1) Ustawa z 27 października 2015 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1187)

Zgodnie z danymi z Informatycznego Systemu Ostry Kraj (ISOK) przed nadzwyczajnymi zagrożeniami teren nie leży w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i ryzyka powodziowego.

d) Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292)

Działka nie leży na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

e) *Teren nie leży w 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. 423, 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”

Powyższy warunek jest spełniony. Teren inwestycji nie leży w obszarach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy.

4. Wyniki z analizy urbanistycznej obszaru

1) Na podstawie analizy urbanistycznej ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania części działki nr ewid. 46/1 w obrębie geodezyjnym Królewo, gmina Joniec dla planowanej inwestycji.

Cechy zabudowy i zagospodarowania działki wyznaczone zostały zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tym:

nieprzekraczalna linia zabudowy: 4 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

szerokość elewacji frontowej: 9,80 m z tolerancją do 20 % zgodnie z § 6.1 obowiązującego rozporządzenia;

wysokość budynku: 7,00 - 9,50 m;

geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny, kąt nachylenia połaci 25° - 45°;

kierunek kalenicy równoległy do frontu terenu inwestycji;

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,09 z tolerancją do 20 %;

udział powierzchni zabudowy do 0,09;

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 % powierzchni terenu inwestycji;

minimalny udział miejsc do parkowania: 1 - 2 miejsca na parkingu zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) Ustalone warunki zabudowy w pełni uwzględniają żądania Wnioskodawcy.

3) 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. 46/1 dla planowanej inwestycji i przedstawić do uzgodnienia zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy.

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr Józefa Marciniak

mgr inż. Henryk Marciniak