

DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), art. 59 ust. 1, art. 61 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz. U. z 2024r., poz. 1116) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, po rozpatrzeniu wniosku: *****
z dnia 21.05.2025 r. dotyczącego inwestycji polegającej na 1 budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z budynkiem garażowym oraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną w obszarze dz. nr 233 w m. Zieleń, gm. Trzemeszno

u s t a l a m **dla *******

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z budynkiem garażowym oraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną w obszarze dz. nr 233 w m. Zieleń, gm. Trzemeszno.

A. Rodzaj inwestycji:

- I. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- II. Inwestycja polega na budowie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z budynkiem garażowym oraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną w obszarze dz. nr 233 w m. Zieleń, gm. Trzemeszno.

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

I. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Linie zabudowy:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od granicy działki z drogą wewnętrzną publiczną (dz. nr 241).
- 2) zabudowę należy realizować w odległości z działkami sąsiednimi wynikającej z aktualnego rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

nie więcej niż **24%** powierzchni terenu objętego wnioskiem dla całej wnioskowanej zabudowy na działce.

3. Nadziemna intensywność zabudowy: 0,03 – 0,24.

4. Maksymalna intensywność zabudowy: 0,24.

5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 50% powierzchni działki

6. Budynek mieszkalny jednorodzinny – ustalenia :

- 1) szerokość elewacji frontowej (od strony drogi wewn. publicznej): max. 14,5 m
- 2) wysokość budynku – max. do 9 m oraz max. do 2 kondygnacji nadziemnych .
- 3) geometria dachu (*nie dotyczy połączeń dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi*):
 - a) kąt nachylenia – dach skośny 25-45°
 - b) układ połączeń dachowych – dwu lub wielospadowy ;
 - c) kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do drogi ;

7. Budynek garażowy – ustalenia:
- 1) szerokość elewacji frontowej (od strony drogi wewn. publicznej): max. 8 m
 - 2) wysokość budynku – max. do 5 m oraz max. do 1 kondygnacji nadziemnych.
 - 3) geometria dachu (*nie dotyczy połąci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi*):
 - a) kąt nachylenia – dach skośny 25-45°,
 - c) układ połąci dachowych – dwu lub wielospadowy,
 - d) kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do drogi.
- II. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1. Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
 2. Geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych należy określić zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2012 r. (Dz. U. 2012 r. poz. 463).
- III. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1. Teren/działka objęta wnioskiem znajduje się w obszarze zespołu stanowisk archeologicznych oznaczonych nr 21 w m. Zieleń wg gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.
 2. Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- IV. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
1. Dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do drogi wewnętrznej publicznej (dz. nr 241), wg opinii Burmistrza Trzemeszna z dn. 01.04.2025 (RI.7230.26.2025). Lokalizację i warunki wykonania zjazdu należy uzgodnić z zarządcą drogi przed rozpoczęciem robót budowlanych związanych z wykonaniem tego zjazdu. Na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować miejsca postojowe, w ilości zapewniającej prawidłową obsługę inwestycji tj. min. 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny.
 2. Energia elektryczna – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, zgodnie wg opinii z dn. 01.04.2025 r. nr ZD/16403/2025 uzyskanej u gestora sieci - ENEA Operator sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Mogilno.
 3. Woda – projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej wg informacji uzyskanej u operatora sieci tj. Remondis Aqua Trzemeszno sp. z o.o. z dn. 01.04.2025 r.
 4. Ścieki bytowe – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacyjnej wg informacji uzyskanej u operatora sieci tj. Remondis Aqua Trzemeszno sp. z o.o. z dn. 01.04.2025 r.
 5. Wody opadowe – ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z §28.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r., poz. 1225 ze zm.) oraz zgodnie z Działem II rozdziałem 5 w/w rozporządzenia, a w szczególności z uwzględnieniem §29, który stanowi, iż dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione; gospodarowanie wodami zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087).
 6. Odpady stałe – należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych, zlokalizowanych na terenie posesji i okresowo przekazywać na komunalne wysypisko śmieci.
 7. Zaopatrzenie w ciepło – z projektowanego indywidualnego źródła ciepła na paliwo proekologiczne (bez przekroczenia dopuszczalnych emisji).
 8. Kolizje – w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą nadziemną lub podziemną inwestycję należy projektować wg uzgodnień i wg warunków uzgodnionych z gestorami poszczególnych sieci.
- V. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Dla zapewnienia ochrony przed:
 - 1) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - 2) uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - 3) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Przed ubieganiem się o pozwolenie na budowę inwestor winien uzyskać decyzję o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej i leśnej. W wyniku tego uzgodnienia może wyniknąć potrzeba naliczenia opłat z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i leśnej w związku z realizacją inwestycji.
- VI. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
Działka nie leży na obszarze podlegającym ochronie a także nie jest narażona na niebezpieczeństwo powodzi ani nie jest zagrożona osuwaniem się mas ziemnych.

C. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wpłynął do Burmistrza Trzemeszna w dniu 21.05.2025 r. Wniosek sprawdzono pod względem spełnienia wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do wymagań procedury administracyjnej organ ustalił krąg stron postępowania, do którego zaliczono wnioskodawcę, właścicieli terenu objętego inwestycją oraz właścicieli działek sąsiadujących z przedmiotową nieruchomością a następnie zawiadomiono Wnioskodawcę i strony o wszczęciu postępowania oraz przysługujących im uprawnieniach. Dla potrzeb wydania decyzji, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 25 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wokół działki objętej decyzją wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono jego pisemną analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyniki analizy zostały przedstawione w załączniku NR 2, 3 i 4 do niniejszej decyzji. Dokonując analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ stwierdził, iż obecnie teren ten nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzono, że planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym jest zgodna z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej otrzymania.

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.

Niniejsza decyzja traci ważność gdy na terenie objętym wnioskiem zostanie zrealizowana wcześniej inna tego typu inwestycja, na podstawie innej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wydanej dla innego wnioskodawcy.

Załącznikami do decyzji są:

Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000

Nr 2 – część opisowa analizy

Nr 3 – część opisowa wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej

Nr 4 – część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej
– mapa w skali 1:1000

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania według wykazu
3. aa

ANALIZA
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

(na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. –
Dz. U. z 2024r., poz. 1116)

wnioskodawca:

Pan *****

1. Inwestycja: budowa 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z budynkiem garażowym oraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną w obszarze dz. nr 233 w m. Zieleń , gm. Trzemeszno.
2. Lokalizacja: teren działki o nr ewid. 233 w m. Zieleń, gm. Trzemeszno.
- 2a. Obszar analizowany: teren działki o nr ewid. 233 wraz z terenami przyległymi.
Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 36 m, trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 108 m (3 x 36 m). Obszar analizowany wkreślono w odległości nie mniejszej niż wymagane minimum 108 m.
Obszar analizowany przedstawiono na załączniku graficznym.
3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. – Dz. U. z 2024r., poz. 1116:

	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	WYNIKI ANALIZY; USTALONO:
Funkcja terenu	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	UWARUNKOWANIA ISTNIEJĄCE	WYNIKI ANALIZY; USTALONO:
Linia zabudowy	Istniejąca linia zabudowy przebiega w odległości od granicy z drogą publiczną KD (dz. nr 225 ; 91/2 ; 80/2) : 5m-12m-15m; Na załączniku pokazano przebieg istniejącej linii zabudowy .	Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od granicy z drogą publiczną wewnętrzną (dz. 241).
Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Intensywność zabudowy jednorodzinnej istniejąca : Dz. nr 159/1 – 0,24 Dz. nr 159/2 - 0,23 Dz. nr 158 - 0,14 Dz. nr 160/1 - 0,24 Dz. nr 162 - 0,03 Dz. nr 163 - 0,06 Dz. nr 245/5 - 0,05 Dz. nr 244 - 0,15 Dz. nr 245/3 - 0,002 Dz. nr 246 - 0,06 Średnia intensywność – 0,12 Uwaga: Z uwagi na brak możliwości pozyskania precyzyjnych danych dot. powierzchni użytkowych budynków występujących w obszarze analizowanym i w związku z tym brak możliwości precyzyjnego ustalenia występującej intensywności zabudowy, parametr ten ustalono w sposób przybliżony na podstawie oględzin zewnętrznych w terenie oraz dostępnych portali mapowych.	Zgodnie z § 4 ust. 3 dopuszcza się wyznaczenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, co wynika z przeprowadzonej analizy. Nadziemna intensywność zabudowy ustalono na poziomie: 0,03 – 0,24 Maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,24 przyjęto w oparciu o ten parametr dotyczący zabudowy na działce 159/1 a minimalny wymiar intensywności stanowi wartość 0,03 występująca na działce nr 162 .

Udział powierzchni zabudowy	Działki zabudowy jednorodzinnej : Dz. nr 159/1 – 17% Dz. nr 159/2 - 15,7% Dz. nr 158 - 14,5% Dz. nr 160/1 - 24% Dz. nr 162 - 3,5% Dz. nr 163 - 6,8% Dz. nr 245/5 - 4,2% Dz. nr 244 - 16% Dz. nr 245/3 - 0,27% Dz. nr 246 - 6% Średni udział powierzchni zabudowy – 10,7 % ; max. % pow. zabudowy znajduje się na dz. nr 160/1 i wynosi 24 % .	Zgodnie z § 5 ust. 2 dopuszcza się wyznaczenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, co wynika z przeprowadzonej analizy . Maksymalny udział powierzchni zabudowy – 24 % (zabudowa na działce o nr ewid. 160/1 znajdująca się w obszarze analizowanym) . Wobec wniosku i wyników analizy, wobec złożonego wniosku ustalono : Nie więcej niż 24 % powierzchni terenu objętego wnioskiem dla całej nowej zabudowy na działce ;
Szerokość elewacji frontowej	Budynki zabudowy jednorodzinnej : Dz. nr 159/1 – 17m Dz. nr 159/2 - 12m Dz. nr 158 - 16m Dz. nr 160/1 - 12m Dz. nr 162 - 7m Dz. nr 163 - 11m Dz. nr 245/5 - 16m Dz. nr 244 - 7m Dz. nr 245/3 - 12m Dz. nr 246 - 13,5m Średnia szerokość elewacji frontowej – 12,3m ± 20% tj. 10 m – 14,5 m	Nie więcej niż 14,5 m,
Wysokość zabudowy	Max 8-9 m dla budynków z dachem skośnym.	Max 9 m
Geometria dachu	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 25° - 45° Układ połaci dachowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe Kierunek głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do drogi . Występują domy z dachami płaskimi ;	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 25° - 45° Układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy Kierunek głównej kalenicy: dowolny
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	Wobec obiektywnego braku możliwości określenia faktycznego, istniejącego % powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnej działce (np. nie wszystkie pow. utwardzone są oznaczone na mapach, a ich zwymiarowanie w terenie jest niemożliwe z uwagi na brak dostępności) – powierzchni tych nie określa się.	Zgodnie z § 9 ust. 2 dopuszcza się wyznaczenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, co wynika z przeprowadzonej analizy. 50% powierzchni terenu objętego wnioskiem
Minimalna liczba miejsc postojowych	1-2 miejsca postojowe na 1 dom jednorodzinny	2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny (łącznie z garażem)

4. Analiza w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt.1-6 ustawy o planowaniu przestrzennym:

Funkcja, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Warunek spełniony
Dostęp do drogi publicznej	Bezpośredni do drogi publicznej KD (dz. 225) Warunek spełniony
Uzbrojenie terenu	Energia elektryczna – projektowane przyłącze; Woda – projektowane przyłącze; Ścieki bytowe – projektowane przyłącze; Wody opadowe – na własny teren nieutwardzony, do

	dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z §28.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022r., poz. 1225 ze zm.) oraz zgodnie z Działem II rozdziałem 5 w/w rozporządzenia, a w szczególności z uwzględnieniem §29, który stanowi, iż dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione; gospodarowanie wodami zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087); Warunek spełniony
Czy teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne?	Nie Warunek spełniony
Zgodność z przepisami odrębnymi	Tak Warunek spełniony
Zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), 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.	Tak Warunek spełniony



widok na działkę objętą wnioskiem – dz. nr 217/5



widok na działki sąsiednie – dz. nr 163



widok na działkę objętą wnioskiem – dz. nr 217/5 (po prawej) ; obniżenie barierek – wjazd dz. nr 241



Połączenie drogi wewnętrznej publicznej (dz. nr 241) z drogą publiczną (dz. nr 91/2)



widok na działki sąsiednie – dz. nr 248 i 249

WYNIKI ANALIZY
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
(na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. –
Dz. U. z 2024r., poz. 1116)

dot. wniosku, który złożył:

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie Inwestycja: budowa 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z budynkiem garażowym oraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą techniczną w obszarze dz. nr 217/5 w m. Zieleń , gm. Trzemeszno.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy wykazała, że wszystkie warunki wymagane do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **zostały spełnione**:

- a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy – **TAK**
- b) teren ma dostęp z drogi publicznej - **TAK**
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - **TAK**
- d) 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 -**TAK**
- e) projekt decyzji jest zgodny z przepisami odrębnymi – **TAK**
- f) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm.), 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 – **TAK**.

Ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji w oparciu o wyniki analizy:

	WYNIKI ANALIZY
Funkcja zabudowy	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Linia zabudowy	Ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od granicy z drogą wewnętrzną publiczną .
Maksymalna intensywność zabudowy oraz maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy: 0,03 – 0,24 Maksymalna intensywność zabudowy: 0,36
Udział powierzchni zabudowy	Nie więcej niż 24 % powierzchni terenu objętego wnioskiem dla całej zabudowy na działce
Szerokość elewacji frontowej	Nie więcej niż 14,5m
Wysokość zabudowy	Max 9 m (budynki mieszkalne)
Geometria dachu	Kąt nachylenia głównych połaci dachowych: 25°

	- 45° Układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy Kierunek głównej kalenicy: dowolny
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	50% powierzchni terenu objętego wnioskiem
Minimalna liczba miejsc postojowych	2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny