

**DECYZJA nr 37/2023
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn.zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku Pani Pauliny Zalewskiej-Ziółkowskiej, ul. Łużycka 3/5, 80-809 Gdańsk działającej z pełnomocnictwa Gminy Pieniężno z siedzibą w Urzędzie Miejskim w Pieniężnie, ul. Generalska 8, 14-520 Pieniężno (data wpływu 10.08.2023r.)

U S T A L A M

na rzecz Gminy Pieniężno warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na działce o nr ew. 209/1, 209/2, 209/3, 212/10 w obrębie 2 miasto Pieniężno.

- 1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynki o trzech i więcej mieszkaniach (symbol PKOB: 1112)
- 2. Rodzaj inwestycji:** budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 209/1, 209/2, 209/3, 212/10 w obrębie 2 miasto Pieniężno– linie rozgraniczające teren 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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.
 - b) Parametry zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
 - Usytuowanie zabudowy: główną kalenicą budynku w przybliżeniu równolegle lub prostopadle do linii rozgraniczającej z drogą gminną wewnętrzną o nr ew. działki 209/18.
 - Maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej: 9,0 m od poziomu terenu przy budynku do okapu głównej połaci dachowej.
 - Maksymalna wysokość budynku: maks. 12,5 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy.
 - Dopuszczalna ilość kondygnacji: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne oraz 1 kondygnacja podziemna (podpiwniczenie budynku).
 - Dopuszczalne rodzaje dachów dla głównej połaci dachowej: dachy dwuspadowe, czterospadałowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych.
 - Nie określa się rodzaju oraz kąta nachylenia pozostałych dachów stanowiących uzupełnienie głównej połaci dachowej.
 - Dopuszczalne kąty nachylenia dachów dla głównych połaci dachowych: 25° - 45°.
 - Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku: do 42,0 m.
 - Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku: 620,0 m².
 - Kolorystyka elewacji: dopuszcza się stosowanie materiałów jak: kamień, drewno, cegła, blacha warstwowa oraz tynków w kolorach od białego do jasnych pastelów, odcieni szarości.
 - Pokrycie dachu: dachówka lub blachodachówka, blacha warstwowa w kolorze ceglastej czerwieni lub odcieni szarości.
 - c) Stosunek powierzchni biologicznie czynnej do terenu objętego liniami rozgraniczającymi: min. 40/100.

- d) Należy spełnić wymagania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn.zm.), w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1679) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225).

3.2. Linie zabudowy

- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowy kubaturowej: wyznaczona w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną wewnętrzną o nr ew. działki 209/18, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji.
- b) Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- c) Projektowana inwestycja nie może kolidować z innymi sieciami. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu należy zrealizować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów sieci.
- d) Należy zachować linię zabudowy od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- e) Odległości od nieruchomości sąsiednich reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225).

3.3. Zagospodarowanie działki

Warunki zgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225).

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

4.1. Warunki wynikające z ochrony środowiska

- a) Teren planowanej inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1336 z późn.zm.).
- b) Projektowana inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2019, poz. 1839) zmienionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2022r. poz. 1071).
- c) Należy stosować przepisy m. in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2556), ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2625 z późn.zm.), ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 699), rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
- d) Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

4.2. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

- a) Na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego, gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2022r., poz. 840).
- b) Zgodnie z ww. ustawą 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 Pieniężna.

5. Warunki wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2409) realizacja inwestycji wymaga uzyskania zezwolenia Starosty na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej (działki nr 212/10 oznaczona jako Ps III).

6. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 6.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci energetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- 6.2. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- 6.3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- 6.4. Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo do gruntu w granicach przedmiotowej nieruchomości, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6.5. Ogrzewanie: indywidualne systemy z zastosowaniem technologii ekologicznych.
- 6.6. Gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.

7. Warunki obsługi komunikacyjnej

- 7.1. Obsługa komunikacyjna: projektowanymi zjazdami z drogi gminnej wewnętrznej o nr ew. działki 209/18 na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
- 7.2. Miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć w ramach własności nieruchomości.
- 7.3. Należy stosować przepisy ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn.zm.).

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 8.1. Zagospodarowanie terenu należy zaprojektować w sposób nie utrudniający dostępu do drogi, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 8.2. Projektowane budynki nie powinny zaciemniać pomieszczeń w sąsiednich budynkach w stopniu wyższym niż dopuszczonym przez § 13 ust. 1-3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225).
- 8.3. Nie dopuszcza się dokonywania zmiany spływu wód opadowych w celu skierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 8.4. W obszarze działek nr 209/1, 209/2, 209/3, 212/10 obręb 2 miasto Pieniężno w granicach oznaczonych liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – załącznik nr 1 do decyzji, zgodnie z prowadzoną ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów nie występują urządzenia melioracji wodnych.
- 8.5. W obszarze przedmiotowej nieruchomości gruntowej mogą występować niezidentyfikowane urządzenia melioracyjne – sieci drenarskie, które w przypadku ewentualnego ich uszkodzenia lub przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania.
- 8.6. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza własności i uprawnień osób trzecich.

9. Niezbędne dokumenty i uzgodnienia

- 9.1. W zakresie uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia rozpoczęcia budowy i zamiaru wykonania robót budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę – należy stosować przepisy ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 682 z późn.zm.).
- 9.2. W zależności od rodzaju inwestycji projekt budowlany wymaga uzgodnienia zgodnie z art. 28b ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1990 z późn.zm.).

UZASADNIENIE

Dnia 10.08.2023r. wpłynął wniosek Pani Pauliny Zalewskiej-Ziółkowskiej działającej z pełnomocnictwa Gminy Pieniężno z siedzibą w Urzędzie Miejskim w Pieniężnie o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz

Z up. Burmistrza
Inga Jędr
Renata Cichy

z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działce o nr ew. 209/1, 209/2, 209/3, 212/10 w obrębie 2 miasto Pieniężno. 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:

- na działkach sąsiednich istnieje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy;
- teren posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej o nr ew. działki 137/9 poprzez drogę gminną wewnętrzną o nr ew. działki 209/18;
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolnicze;
- zamierzenie budowlane jest zgodne z przepisami odrębnymi;
- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784 i 922), 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. 64, ust. 1 i art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano niezbędnych uzgodnień:

- postanowienie z dnia 27 września 2023r. (data wpływu do tut. Urzędu 27.09.2023r.) Gk.673.166.2023 wydane przez Starostę Braniewskiego,
- postanowienie z dnia 25 września 2023 roku (data wpływu do tut. Urzędu 26.09.2023r.) GD.ZPU.2.521.841.2023.JK wydane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu.

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;
- 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 Pieniężna 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 przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu, ul. Związku Jaszczurczego 14 A, za pośrednictwem Burmistrza Pieniężna w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

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.

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 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 551).



Z up. Burmistrza
Inspektor
Remigiusz Cichy

Załączniki

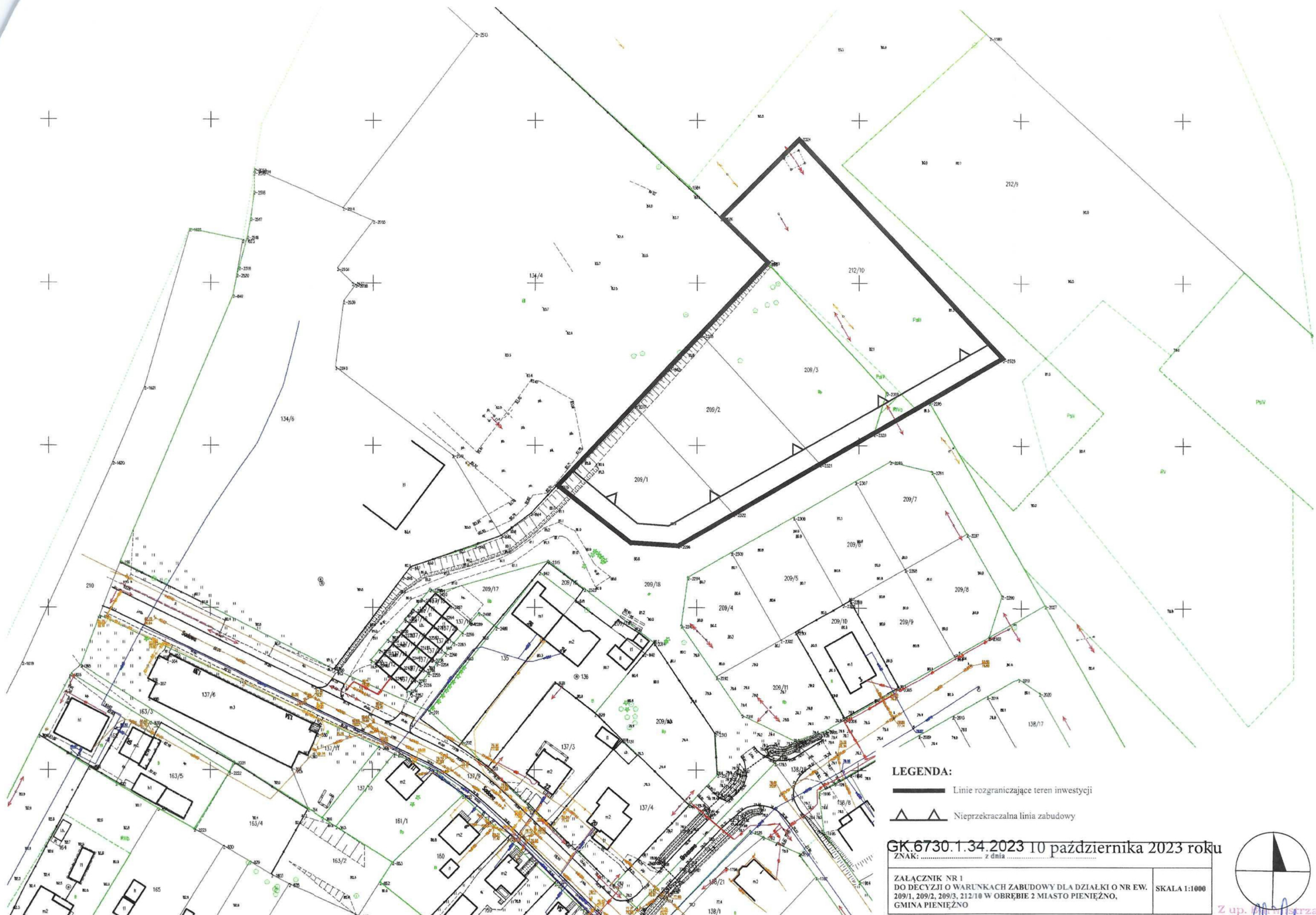
- Załącznik nr 1 (graficzny) - mapa w skali 1:1000.
- Załącznik nr 2 (opisowy) - analiza urbanistyczna dla działki o nr ew. 209/1, 209/2, 209/3 212/10 w obrębie 2 miasto Pieniężno, gmina Pieniężno.
- Załącznik nr 3 (graficzny) - analiza urbanistyczna dla działki o nr ew. 209/1, 209/2, 209/3, 212/10 w obrębie 2 miasto Pieniężno, gmina Pieniężno.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Wnioskodawcy
2. Strony postępowania,
3. a/a (2 egz.).

Do wiadomości:

1. Starosta Braniewski, Pl. Piłsudskiego 2, 14-500 Braniewo,
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Elblągu, ul. Tysiąclecia 11, 82-300 Elbląg.



LEGENDA:

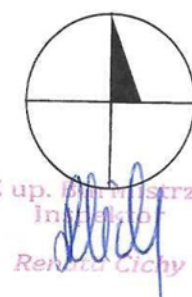
— Linie rozgraniczające teren inwestycji

--- Nieprzekraczalna linia zabudowy

GK.6730.1.34.2023 10 października 2023 roku
ZNAK: z dnia

ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA DZIAŁKI O NR EW.
209/1, 209/2, 209/3, 212/10 W OBRĘBIE 2 MIASTO PIENIĘŻNO,
GMINA PIENIĘŻNO

SKALA 1:1000



ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA DZIAŁKI O NR EW. 209/1, 209/2, 209/3, 212/10 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 2 MIASTO PIENIEŻNO, GMINA PIENIEŻNO

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn.zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588 z późn.zm) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1589).

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn.zm.) oraz z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku 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.) organ prowadzący postępowanie główne wyznaczył wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ustalenie lokalizacji celu publicznego ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1.

Zgodnie z powyższym został wyznaczony obszar podlegający analizie, którego granice pokazano na mapie w skali 1 : 1000, stanowiącej część graficzną analizy. Wyznaczony teren wraz z poszczególnymi obiektami położony jest przy drodze powiatowej, gminnej wewnętrznej. Stwierdzono, że w granicach obszaru przyjętego do analizy znajdują się obiekty budownictwa mieszkaniowego, gospodarczego.

1. LOKALIZACJA

Przedmiotowa działka o nr ew. 209/1, 209/2, 209/3, 212/10 zlokalizowana jest w obrębie geodezyjnym 2 miasto Pieniężno pośród rozwoju zabudowy.

2. DOJAZD

Teren posiada dostęp do drogi powiatowej o nr ew. działki 137/9 poprzez drogę gminną wewnętrzną o nr ew. działki 209/18.

3. SĄSIEDZTWO ZABUDOWY

3.1. Na podstawie analizy terenu zlokalizowano w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, gospodarczą.

3.2. Gabaryty budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej:

- ustawienie względem ulicy: kalenicą w przybliżeniu równoległe do krawędzi drogi z której następuje wjazd na działkę;
- wysokość: nieprzekraczająca 12,5 m;
- maksymalna wysokość do okapu głównej połaci dachowej budynku: do ok 9,0 m;
- rodzaj i nachylenie dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych;
- kąt nachylenia dachu: od 25 do 45°;
- szerokość elewacji frontowej: do ok. 55,0 m

3.3. Linie zabudowy: brak jednolitej linii zabudowy.

3.4. Zagospodarowanie działki:

- stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki: nie mniej niż 60/100;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki: nie więcej niż 0,25.

4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

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

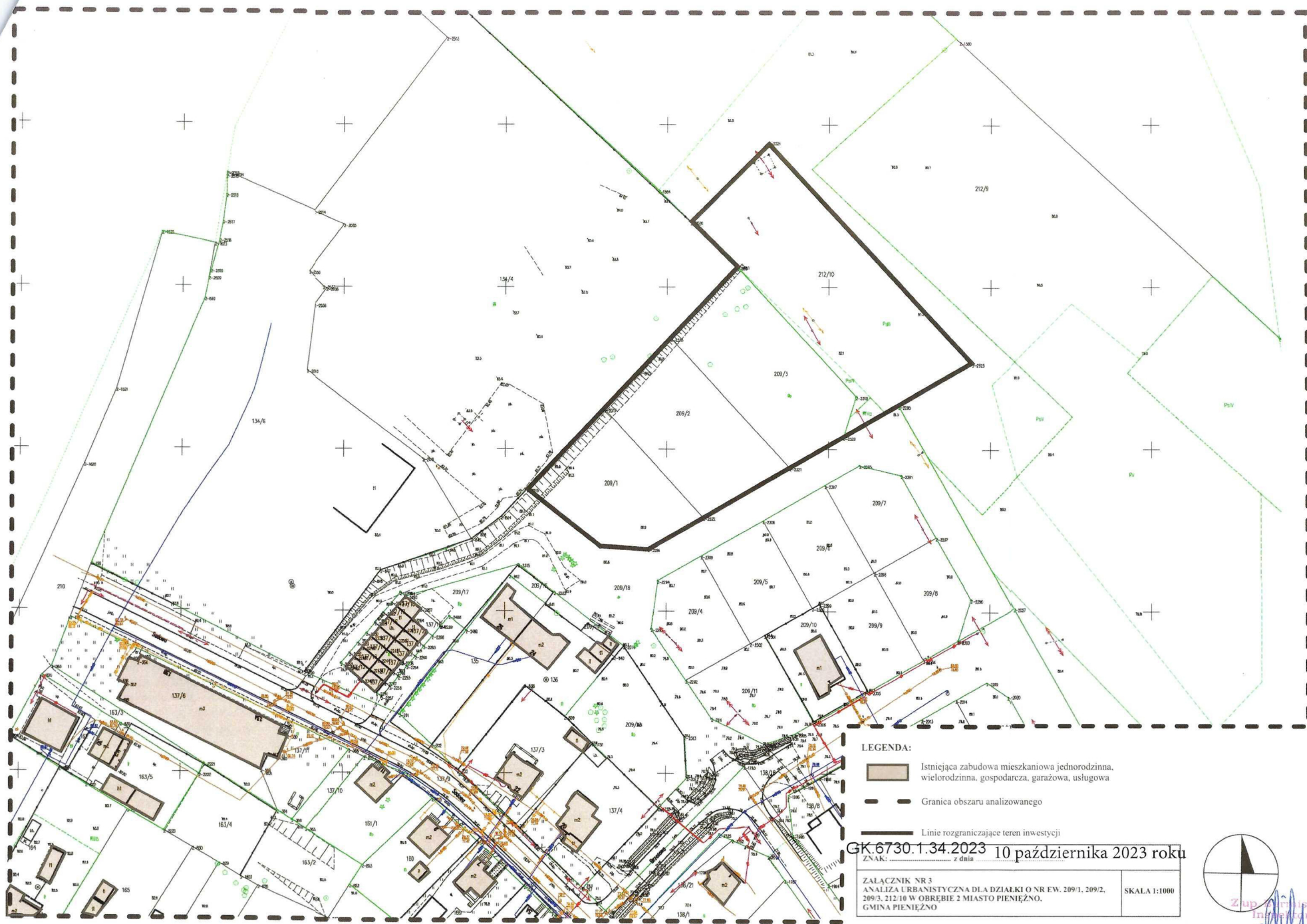
5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

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 sąsiedztwie występuje sieć kanalizacji sanitarnej.
- 6.4. Ogrzewanie – na obszarze występują indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło.

Z up. Burmistrza
Inspektor
Renata Cichy



GK.6730.1.34.2023 10 października 2023 roku
ZNAK: z dnia

Załącznik nr 3
ANALIZA URBANISTYCZNA DLA DZIAŁKI O NR EW. 209/1, 209/2,
209/3, 212/10 W OBRĘBIE 2 MIASTO PIĘTNO,
GMINA PIĘTNO

SKALA 1:1000

Zup. Architekt Inżynier
Renata Cichy