

ZP.6730.92.2019

## **DECYZJA**

Na podstawie art. 59 ust 1, art. 60 ust 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Gminy Inowrocław, ul. Królowej Jadwigi 43, 88-100 Inowrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Sławomira Hanczewskiego, inspektora ds. remontów i gospodarki mieniem komunalnym Urzędu Gminy z dnia 20.05.2019 r. (wpływ: 23.05.2019 r.)

### **USTALAM WARUNKI ZABUDOWY DLA**

**Gminy Inowrocław,  
z siedzibą ul. Królowej Jadwigi 43, 88-100 Inowrocław,  
reprezentowanej przez pełnomocnika**

**Pana Sławomira Hanczewskiego,  
inspektora ds. remontów i gospodarki mieniem komunalnym Urzędu Gminy,**

**dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na rozbudowie świetlicy wiejskiej w miejscowości Miechowice, na terenie części działki nr 50/8 obręb Miechowice, gm. Inowrocław.**

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zawierające część tekstową i graficzną, stanowią załącznik do decyzji.

**Rodzaj inwestycji –** zabudowa oświaty, nauki i kultury.

#### **1. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.) oraz z przepisami wykonawczymi do w/w ustawy, a także z warunkami wynikającymi z Polskich Norm;
- 2) projekt budowlany winien zawierać pozytywne opinie jednostek opiniujących i uzgadniających, wymaganych przepisami szczególnymi dla tego rodzaju przedsięwzięcia.

#### **2. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszcza się rozbudowę świetlicy wiejskiej w miejscowości Miechowice;
- 2) rozbudowa jednokondygnacyjna;
- 3) maksymalna wysokość projektowanego budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji do 8m;
- 4) powierzchnia zabudowy projektowanego budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji do 200m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji do 18,5m;
- 6) geometria dachu:
  - dach jedno, dwu lub wielospadowy,
  - kąt nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 45°;
- 7) minimum 10% powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej;
- 8) linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych - jak na załączniku graficznym do decyzji (nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły



- budynku – lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy budynku, jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, okapy itp. mogą być usytuowane poza nią),
- 9) należy zachować nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej.

**3. Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi** - planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2016 r., poz. 71).

**4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.). Teren objęty niniejszą decyzją zlokalizowany jest w strefie „W” ochrony konserwatorskiej. W przypadku natrafienia na obiekt archeologiczny w czasie prowadzenia prac ziemnych, osoby prowadzące roboty ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego;
- b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego;
- c) sposób odprowadzania ścieków – do czasu zrealizowania gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego lub do przydomowej oczyszczalni;
- d) gospodarka odpadami stałymi – należy zapewnić utrzymanie porządku i czystości przez korzystanie z urządzeń służących do zbierania odpadów komunalnych w sposób umożliwiający ich segregację (art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Dz. U. z 2018 r., poz. 1454 ze zm.);
- e) dostęp do drogi - obsługa komunikacyjna terenu istniejącym zjazdem z publicznej drogi powiatowej (dz. nr ewid. 50/3);
- f) wymagana ilość miejsc parkingowych – bez zmian.

**6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej: przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności: należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodnokanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi: należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015r., poz. 1422 ze zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych;
- 4) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
  - a) stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 ze zm.) poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112);



- b) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 ze zm.);
  - c) należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.).
- 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
- a) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość powietrza i powinna pozwalać na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r. poz. 1031),
  - b) planowana inwestycja nie może wpływać negatywnie na jakość wód i powinna pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r., poz. 2268 ze zm.),
  - c) planowana inwestycja nie może pogarszać standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395).

#### **7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):**

- a) teren wnioskowanego zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r., poz. 2126 ze zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych;
- b) wspomniany teren nie jest położony między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, nie jest także wyspą i przymuliskiem, ani obszarem morskiego pasa nadbrzeżnego. Nie jest również strefą przepływów wezbrań powodziowych, określoną w planie zagospodarowania przestrzennego z uwagi na jego brak. Z wyżej podanych powodów teren planowanej inwestycji nie leży w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne (Dz.U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.).

#### **8. Ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:**

- nie występują,

#### **9. Uzyskane uzgodnienia i opinie:**

- 1) po uzgodnieniu projektu decyzji z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Inowrocławiu (postanowienie znak: N.NZ-42-3-144-1/19 z dnia 15 lipca 2019 r.);
- 2) po uzgodnieniu projektu decyzji w sprawach ochrony gruntów rolnych ze Starostą Inowrocławskim (uzgodnienie dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 3) po uzgodnieniu projektu decyzji w sprawie ochrony konserwatorskiej z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków (postanowienie znak: WUOZ.DB.WZN.5151.1.81.2019.KT z dnia 12 lipca 2019 r.);
- 4) po uzgodnieniu projektu decyzji w sprawie terenu przyległego do drogi z Zarządcą Dróg Powiatowych (uzgodnienie dokonane na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 5) w przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) w przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

**10. Linia rozgraniczająca teren inwestycji** wyznaczono na mapie w skali 1:1000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część niniejszej decyzji.



## UZASADNIENIE

W dniu 20.05.2019 r. (wpływ: 23.05.2019 r.) Gmina Inowrocław, reprezentowana przez pełnomocnika Pana Sławomira Hanczewskiego, inspektora ds. remontów i gospodarki mieniem komunalnym Urzędu Gminy, wystąpiła do Wójta Gminy Inowrocław z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na rozbudowie świetlicy wiejskiej w miejscowości Miechowice, na terenie części działki nr 50/8 obręb Miechowice, gm. Inowrocław.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 teŹże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego pismem z dnia 30 maja 2019 r., zawiadomiono strony biorące udział w postępowaniu w przedmiotowej sprawie o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie. Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie egzemplarza archiwalnego miejscowego planu ogólnego ustalono takŹe, że teren planowanej inwestycji nie leŹy na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyŹszym nie sã więc wymagane uzgodnienia z wojewodã, marszałkiem województwa oraz starostã. W myśl art. 53 ust. 3 rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umoŹliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umoŹliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wskazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- zgodnie z załączoną do akt sprawy mapã sytuacyjno – wysokościową na terenie analizowanym występuje co najmniej jedna działka dostępnã z tej samej drogi publicznej, która jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących wnioskowanej 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,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren wnioskowany nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodã uzyskanã przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1,
- Źaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszã decyzją.

Wójt Gminy Inowrocław wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do:

- 1) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Inowrocławiu,
- 2) Starosty Inowrocławskiego,
- 3) Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków,
- 4) Zarządcy Dróg Powiatowych.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.) organ zapewnił stronom czynny udział w każdym etapie postępowania, a przed wydaniem decyzji umoŹliwił wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów.



W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

## **POUCZENIE**

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana,
- zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej 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.

### Załączniki:

Nr 1 Część graficzna - mapa w skali 1:1000

Nr 2. Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (otrzymują wnioskodawca, a/a):

- a) Część tekstowa
- b) Część graficzna.

### Otrzymują:

1. strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy;
2. a/a



**WÓJT**  
*mgr inż. Tadeusz Kacprzak*

sporządziła: M. Sobczak



**ZAŁĄCZNIK NR 2a**

Do decyzji o warunkach zabudowy  
Wójta Gminy Inowrocław, z dnia 31 lipca 2019 r. znak ZP.6730.92.2019

**Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy,  
wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu,  
na którym przewiduje się realizację inwestycji**

Stosownie do art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz zgodnie z przepisami odrębnymi oraz stanem faktycznym i prawnym terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (działka o nr ewid. 50/8 obręb Miechowice, gm. Inowrocław) przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Ponadto w/w. teren poddano analizie pod kątem spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy.

Podstawą dokonanej analizy są:

- ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostę Inowrocławskiego,
  - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Inowrocław uchwalonego uchwałą nr XVI/143/2016 Rady Gminy w Inowrocławiu z dnia 6 maja 2016r.,
  - mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000.
1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) na podstawie ewidencji gruntów i budynków działka nr 50/8 obręb Miechowice, gm. Inowrocław jest własnością Gminy Inowrocław;
  - 2) działka nr 50/8 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytki RIVa – 0.0483ha, Bi – 0.0917ha;
  - 3) powierzchnia działki nr 50/8 wynosi 0.1400ha;
  - 4) działka nr 50/8 posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej i wodociągowej – z istniejących przyłączy;
  - 5) działka posiada dostęp do publicznej drogi powiatowej (dz. nr ewid. 50/3, 44);
  - 6) na terenie działki nr 50/8 objętej wnioskiem, zlokalizowana jest zabudowa oświaty, nauki i kultury, w sąsiedztwie terenu działki nr 50/8 istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na dz. nr 50/4, 60/5, zabudowa mieszkaniowa i inna niemieszkalna na dz. nr 50/6, 50/15, 50/14, 58/3, 58/2, 60/3, 20/7, zabudowa zagrodowa na dz. nr 60/6, 62/4, 62/6, 20/6, 20/8, 19/5;
  - 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:
    - a) maksymalna, minimalna oraz średnia wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenie analizowanym, pozwala na wyznaczenie wielkości powierzchni zabudowy dla projektowanego budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji jako nie przekraczającą 200m<sup>2</sup>, minimum 10% terenu objętego niniejszą decyzją należy zachować w formie biologicznie czynnej;
  - 8) szerokość elewacji frontowej:
    - a) szerokość elewacji frontowej zabudowy na terenie analizowanym, pozwala na wyznaczenie szerokości elewacji frontowej dla projektowanego budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji do 18,5m;
  - 9) wysokość budynku:
    - a) na terenie analizowanym minimalna oraz maksymalna wysokość istniejącej zabudowy kubaturowej pozwala na wyznaczenie wysokości dla projektowanego budynku po zrealizowaniu planowanej inwestycji do 8m;
  - 10) kąt nachylenia dachu:
    - a) określony przez wnioskodawcę kąt nachylenia dachu zawiera się w przedziale pochylenia dachów istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie analizowanym, zgodnie z powyższym określa się kąt pochylenia dachu dla wnioskowanej inwestycji - w przedziale od 1,5° do 45°.



2. Dla przedmiotowej inwestycji nie zachodzi obowiązek wynikający z art. 62 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotycząc terenów dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.