

PP.6730.135.2024 AS

DECYZJA NR 19 / WZ / 2025
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2; art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1 i 4; art. 61 ust.1; art. 63 ust. 2 i 4; art. 64 ust. 1; art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1130), art. 59 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17 grudnia 2024r. uzupełnionego w dn. 31 grudnia 2024r.

Pana Karola Ewertowskiego działającego w imieniu i na rzecz Pani Patrycji Bajer,

oraz po uzgodnieniu, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) art. 53 ust. 4:

- pkt 5 z Geologiem Wojewódzkim w zakresie ochrony zbiornika GZWP 301
- pkt 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych,

Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego

U S T A L A

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **zabudowie mieszkaniowej na działce nr ewid. 408/34 położonej w obrębie Niwiska w gminie Nowogród Bobrzański**

1. **rodzaj inwestycji:** budowa wolnostojącego budynku mieszkalnego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
2. **warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1130),
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688),
 - c) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 725);
 - d) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
 - e) Rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2024r. poz. 1116);
 - f) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589);
 - g) Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 320);

- h) Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024r. poz.1292);
- i) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 266);
- j) Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82);

2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie działki zgodne z funkcją zabudowy,
- b) należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- c) należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów,

2.2. warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od drogi wewnętrznej nr ewid. 408/3, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi w tym warunkami §12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.1225),
- b) maksymalna intensywność zabudowy – do 0,2
- c) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,07 do 0,2
- d) udział powierzchni zabudowy – do 0,17
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu pod inwestycję,
- f) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 14,0 m,
- h) wysokość budynku – do 9,5 m,
- i) geometria dachu budynku – dach główny dwuspadowy, kąty nachylenia połaci od 25° do 45°,

2.3. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- b) eksploatacja obiektów budowlanych nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a oddziaływanie tych obiektów nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi,

2.4. warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami każdy kto w trakcie prowadzenia robót ziemnych odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, 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 Nowogrodu Bobrzańskiego,

2.5. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych przyłączem kanalizacyjnym do projektowanego zbiornika bezodpływowego, a docelowo do kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci,

- c) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej – na warunkach zarządcy sieci,
- d) ogrzewanie – własne,
- e) odprowadzenie wód opadowych na własny teren inwestora,
- f) unieszkodliwianie odpadów – wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dojazd z drogi gminnej nr ewid. 398 poprzez działkę nr ewid. 408/3 stanowiącą drogę wewnętrzną,
- h) stanowisko postojowe minimum jedno w granicach własnej posesji,
- i) w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną dopuszcza się jej przebudowę na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,

2.6. warunki dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz powodować zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby a także pozbawić osoby trzecie:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2.7. warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:

- nie dotyczy

3. linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono na mapie w skali 1: 1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

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

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wystąpił Pan Karol Ewertowski, działający zgodnie z pełnomocnictwem z dn. 13 grudnia 2024r. w imieniu i na rzecz Pani Patrycji Bajer.

Wniosek zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone zgodnie z art. 64 ust.1, w art. 52 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1130) – określaną dalej jako upzp.

Dla terenu objętego wnioskiem nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, więc zgodnie z art. 4 ust. 1 i 2 upzp określenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji następuje w drodze niniejszej decyzji.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione pismem z dnia 03 stycznia 2025r. o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 upzp w związku z art. 64 ust. 1 dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych a także analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z analizy urbanistycznej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji wynika, że w obrębie analizowanego terenu istnieje zabudowa stanowiąca sąsiedztwo w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Projektowana inwestycja nie spowoduje przekroczenia wskaźników intensywności zabudowy dla terenu analizowanego, posiada możliwość obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i posiada dostęp do drogi publicznej. Inwestycja nie spowoduje powstania zagrożeń dla środowiska przy zagospodarowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp zostały

spełnione.

Do wniosku inwestor dołączył warunki techniczne zaopatrzenia w energię wydane przez ENEA Operator Sp. z o.o. z dn. 07 października 2024r. nr 49702/2024/OD4/ZR2 UT oraz warunki techniczne zaopatrzenia w wodę wydane przez Spółkę Wodno – Ściekową Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański z dn. 04 listopada 2024r. znak SWS/706/2024.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 408/34 ma powierzchnię 0,1501ha i stanowi grunty rolne klasy RVI.

Obszar inwestycji znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych Pradolina Zasieki GZWP 301.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnień, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z upzp art. 53 ust.4.

- pkt 5 z Geologiem Wojewódzkim w zakresie ochrony zbiornika GZWP 301 - nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania (data otrzymania 30 stycznia 2025r.) traktuje się, jako uzgodnienie przedmiotowej decyzji i zgodnie z art. 53, ust. 2a pkt. 5, art. 60, ust. 1a ustawy pzp uzgodnienie uważa się za dokonane.
- pkt 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych - nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania (data otrzymania 30 stycznia 2025r.) traktuje się, jako uzgodnienie przedmiotowej decyzji i zgodnie z art. 53, ust. 2a pkt. 5, art. 60, ust. 1a ustawy pzp uzgodnienie uważa się za dokonane.

W toku postępowania odstąpiono od uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 2a, 3, 4, 4a, 5a, 7, 8, 9, 9a, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16 oraz art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie zachodzą okoliczności, o których mowa w ustawie

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 upzp powierzono osobie posiadającej uprawnienie urbanistyczne Nr 1657 nadane na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 1999r. Nr15, poz. 139, z późn. zm.).

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

Z up. Burmistrza
mgr inż. Mirosław Walencik
Zastępca Burmistrza

POUCZENIE

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze wniesione za pośrednictwem Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego 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 (art. 127a k.p.a.).

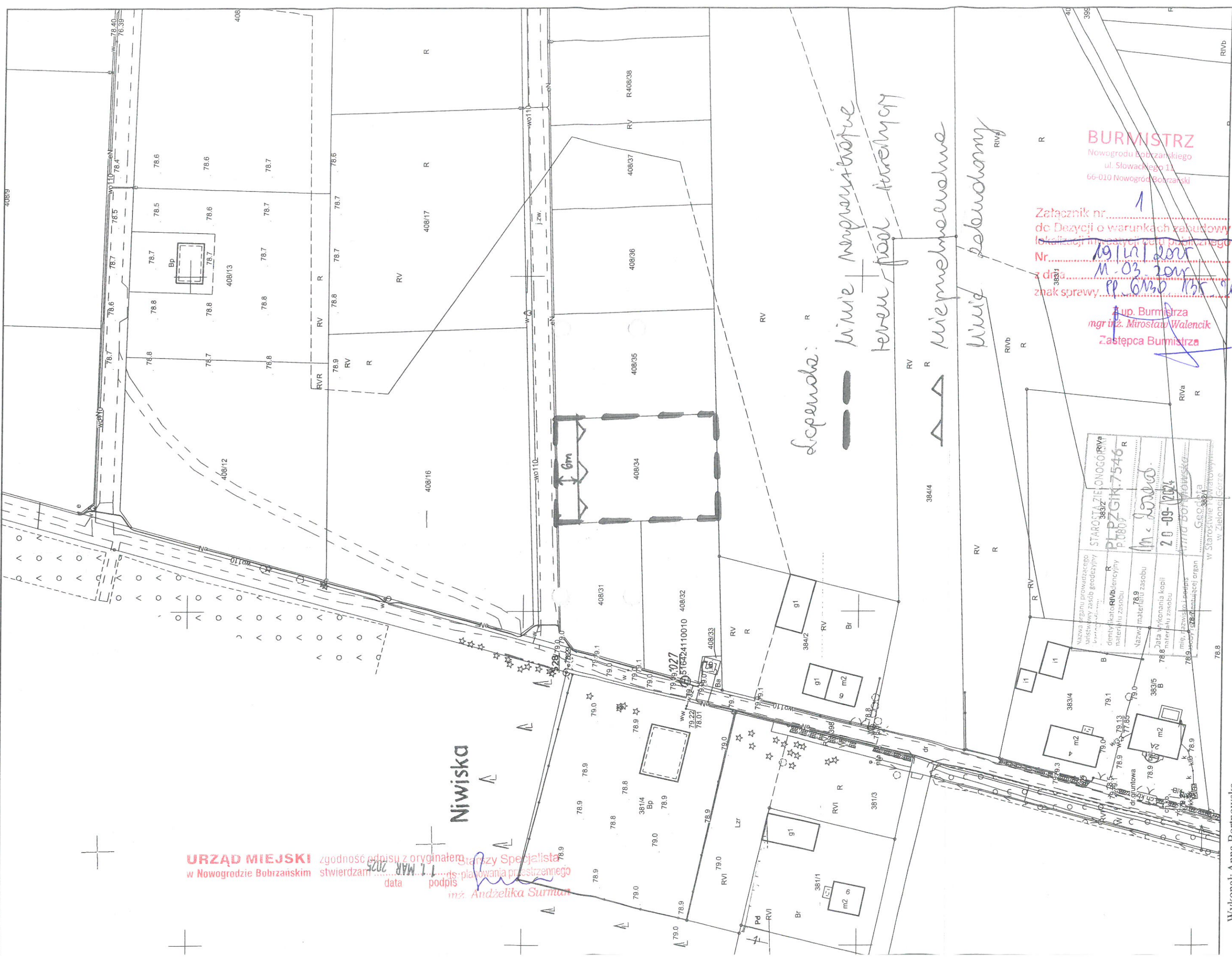
Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

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 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy (art. 136 § 2 i 3 k.p.a.)

W związku z art. 64 ust.1 pkt1) zgodnie z art. 51 ust. 2e. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130) wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej o której mowa w art. 2 ww. ustawy za moim pośrednictwem do Wojewody Lubuskiego w przypadku w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Zgodnie z art. 51 ust. 2c. do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Załącznik graficzny nr 1 – mapa w skali 1:1000.

Załącznik nr 2 – analiza urbanistyczna (część tekstowa i graficzna).



URZĄD MIEJSKI w Nowogrodzie Bobrzańskim
 zgodność podpisu z oryginałem
 Starysz Specjalista ds. planowania przestrzennego
 data 1.1. MAR 2025
 podpis mż. Andżelika Surman

BURMISTRZ
 Nowogrodu Bobrzańskiego
 ul. Słowackiego 11
 66-010 Nowogród Bobrzański

Załącznik nr 1
 do Decyzji o warunkach zabudowy
 lokalizacji i usytuacji obiektu planowanego
 Nr. 19/12/2024
 z dnia 11.03.2024
 znak sprawy: PP.6430.135.2024

Sup. Burmistrza
 mgr inż. Mirosław Walencik
 Zastępca Burmistrza

Nazwa organu prowadzącego i adres siedziby zasobu geodezyjny	STAROSTA ZIELONOGÓRSKI ul. Piłsudskiego 11 66-010 Nowogród Bobrzański
dentyfikator zasobu geodezyjny	PLPZGIM.7546
Nazwa materiału zasobu	M. 1000
Data wykonania kopii materiału zasobu	20-09-2024
miejsce, w którym znajduje się zasobu geodezyjny	ul. Piłsudskiego 11 66-010 Nowogród Bobrzański

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na:

zabudowie mieszkaniowej na działce nr ewid. 408/34 położonej w obrębie Niwiska w gminie Nowogród Bobrzański

Wnioskodawca: Pan Karol Ewertowski w imieniu i na rzecz Pani Patrycji Bajer,

1. Podstawa prawna analizy:

- a) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 1130);
- b) ustawa z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688)
- c) rozporządzenie 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 (Dz. U. z 2024r. poz. 1116);

2. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

- Działka pod inwestycję posiada szerokość ok. 31 m od strony północnej od drogi wewnętrznej nr ewid. 408/3. Obszarem analizowanym objęto teren o promieniu ok. 100 m wokół planowanej inwestycji z zabudową sąsiednią.

3. Opis stanu faktycznego:

- a) Działka ozn. nr ewid.408/34 jest niezabudowana, położona w północnej części miejscowości Niwiska.
- b) Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 408/34 ma powierzchnię 0,1501ha i stanowi grunty rolne klasy RVI.
- c) Charakterystyka zagospodarowania terenów sąsiednich – w sąsiedztwie działki istnieją budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze. Istniejące budynki to obiekty parterowe z poddaszami użytkowymi lub nieużytkowymi, niektóre podpiwniczone, kryte dachami dwuspadowymi o kątach nachylenia połąci do 45°. Wysokość zabudowy - ok. 3 – 9m. Tereny niezabudowane to grunty rolne, lasy oraz drogi.

4. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) **funkcja terenu:** sąsiednia – tereny zabudowy mieszkaniowej (MN), , tereny niezabudowane w tym rolne (TN), lasy (ZL) i drogi (KD i KDW);
 - można ustalić budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) **liczba kondygnacji:** zabudowy sąsiedniej – domy parterowe i parterowe z poddaszami, niektóre podpiwniczone;
 - można ustalić budowę budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- c) **linia zabudowy:** na działkach sąsiednich budynki mieszkalne zlokalizowane są wzdłuż drogi gminnej w odległości od 3m do 38m od granicy działki z drogą i w odległości ok. 12 m od drogi wewnętrznej działki nr ewid. 408/3; zgodnie z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 320) obiekty budowlane przy drodze publicznej gminnej powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m licząc od krawędzi jezdni w terenie zabudowy i w odległości co najmniej 15m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy;
 - można ustalić lokalizację projektowanego budynku z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6m od drogi wewnętrznej nr ewid. 408/3, pozostałe linie zabudowy zgodnie z warunkami §12 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);
- d) **maksymalna intensywność zabudowy:** (intensywność zabudowy to stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu),
 - w obszarze analizowanym wynosi od 0,07 (dz.nr 408/13) do 0,26 (dz.383/4)

- można ustalić maksymalną intensywność zabudowy do 0,2,
- e) **maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:** (nadziemna intensywność zabudowy to stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu),
 - w obszarze analizowanym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy wynosi - minimalny 0,07, maksymalny 0,26,
 - uwzględniając powierzchnię terenu inwestycji (0,1501ha) można ustalić nadziemną intensywność zabudowy od 0,07 do 0,2,
 - f) **udział powierzchni zabudowy:** (stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu),
 - w obszarze analizowanym jest zróżnicowany i wynosi od 0,03 do 0,17,
 - uwzględniając powierzchnię terenu objętego wnioskiem można ustalić udział powierzchni zabudowy do 0,13 ,
 - g) **szerokość elewacji frontowej:** budynków sąsiednich jest zróżnicowana i wynosi ok. 8-15m;
 - można ustalić wnioskowaną szerokość elewacji budynku mieszkalnego do 14,0 m,
 - h) **wysokość zabudowy:** budynków sąsiednich do 9 m,
 - można ustalić wnioskowaną wysokość budynku do 9,5 m,
 - i) **geometria dachu:** sąsiedniej zabudowy: głównie dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połąci ok. 45°,
 - dla projektowanej zabudowy można ustalić wnioskowany dach dwuspadowy, kąty nachylenia połąci od 25° do 45°,
 - j) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** na działkach sąsiednich jest zróżnicowana co wynika z wielkości działek i wynosi od 50% do 85%,
 - można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni terenu pod inwestycję,
 - k) **minimalna liczba miejsc do parkowania:** projektowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – można ustalić jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny w granicach terenu pod inwestycję.

5. Warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) pkt 1 „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy ...” – zasada tzw. dobrego sąsiedztwa - warunek jest spełniony co wykazano powyżej
- b) pkt 2 „teren ma dostęp do drogi publicznej” – ustalono, że działka pod zabudowę posiada możliwość dojazdu z drogi gminnej nr ewid. 398 i poprzez działkę nr ewid. 408/3 stanowiącą drogę wewnętrzną – warunek jest spełniony,
- c) pkt 3 – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – zaopatrzenie w media – woda z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami Spółki Wodno – Ściekowej Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański z dn. 04 listopada 2024r. znak: SWS/706/2024, odprowadzenie ścieków do projektowanego zbiornika bezodpływowego na ścieki, energia z sieci energetycznej – zgodnie z warunkami ENEA z dn. 07 października 2024r. znak: 49702/2024/OD4/ZR2, odprowadzenie ścieków opadowych na własny teren inwestora - warunek jest spełniony,
- d) pkt 4 – „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” - ustalono, że działka nr ewid. 408/34 to grunt rolny klasy RVI – warunek jest spełniony,
- e) pkt 5 – „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” - nie stwierdzono sprzeczności z przepisami odrębnymi – warunek jest spełniony,
 - Przedmiot inwestycji nie jest objęty wpisem do rejestru zabytków, teren pod inwestycję nie znajduje się w strefie konserwatorskiej.
 - Planowana inwestycja nie leży na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.
 - Teren objęty inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo; w zasięgu oddziaływania

inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000.

- Teren nie należy do terenów górniczych i zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- Obszar inwestycji znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych Pradolina Zasieki GZWP 301.

- Na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań samorządowych lub rządowych wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.

- Inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839).

f) pkt 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 (Dz. U. z 2021 r. 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” - Warunek jest spełniony.

6. Wnioski:

Warunki art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 1130) zostały spełnione. Planowane zagospodarowanie działki nie narusza przestrzennego układu terenu w obszarze analizowanym.

Załącznik graficzny do analizy – mapa w skali 1:1000

mgr inż. Iwona Czaplinska
uprawnienia urbanistyczne
nr 1657

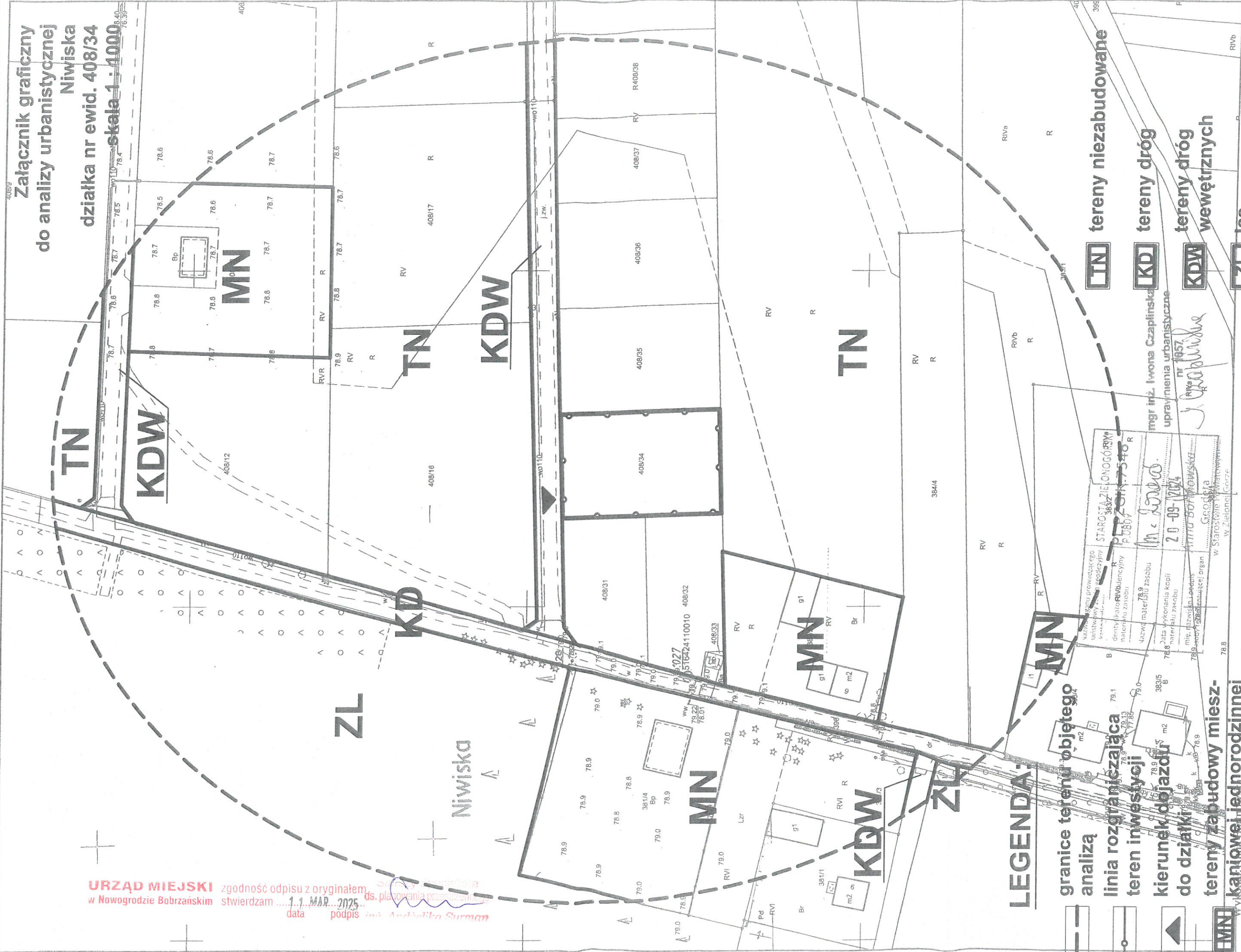
I. Czaplinska

URZĄD MIEJSKI
w Nowogrodzie Bobrzańskim

zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam
11. MAR. 2025
data

Starszy Specjalista
ds. planowania przestrzennego
A. Surman
podpis inż. Andżelika Surman

Załącznik graficzny do analizy urbanistycznej działka nr ewid. 408/34 Niwiska skala 1 : 1000



URZĄD MIEJSKI w Nowogrodzie Bobrzańskim zgodność odpisu z oryginałem stwierdzam data 1.1. MAR. 2025 ds. planowania przestrzennego podpis inż. Andżelika Surman

LEGENDA:

- granice terenu objętego analizą
- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- kierunek dojazdu do działki
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny niezabudowane
- tereny dróg
- tereny dróg wewnętrznych

STAROSTA ZIELONOGÓRSKI
 3832
 PŁ 080 7546
 M. Lopusz
 20-09-2024
 Anna Bobrowska
 Główna
 w Starostwie Powiatowym
 w Zielonej Górze

Data wykonania kopii dn. 20-09-2024 r.

Posiada zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza