

PP.6730.02.2024 AS

**DECYZJA NR 20/WZ/2024
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 2023r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 775 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04 stycznia 2024r.

Pana Wojciecha Szcześniaka działającego w imieniu i na rzecz

Pana Sławomira Kuczaka

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 2023 r., poz. 977 ze zm.) art. 53 ust. 4:

- 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. 142/3 położonej w obrębie Urzuty w gminie Nowogród Bobrzański**

1. **rodzaj inwestycji:** budowa wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego 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 2023r. poz. 977 ze zm.)
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 682 ze zm.);
 - c) 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);
 - d) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588, ze zm.);
 - e) 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);
 - f) Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 645, ze zm.);
 - g) Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022r. poz.840, ze zm.);

- h) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, ze zm.);
- i) Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409, ze zm.);
- j) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.);

2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie działki zgodne z funkcją zabudowy,
- b) dopuszcza się wtóry podział działki na 2 działki A i B, w tym działka A pozostaje bez zmian w zagospodarowaniu, działka B pod planowaną zabudowę, podział działki zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- c) należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- d) 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 gminnej nr ewid. 509 zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji, 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);
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielanej działki do 20% (w tym powierzchnia zabudowy plus teren utwardzony), pozostałą część wydzielanej działki powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- c) powierzchnia zabudowy budynku – do 200m²,
- d) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – parter, dopuszcza się poddasze użytkowe i podpiwniczenie budynku,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku – do 22,0 m,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do okapu– do 5,0 m,
- g) geometria dachu – dach główny dwuspadowy, kąty nachylenia połaci od 20°do 45°, dopuszcza się lukarny i wykusze,
- h) wysokość budynku w kalenicy mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 10,0m,

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. 509 projektowanym zjazdem, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 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 Wojciech Szcześniak działający zgodnie z pełnomocnictwem z dn. 04 stycznia 2024r., w imieniu i na rzecz Pana Sławomira Kuczaka.

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 2023r. poz. 977 ze zm.) – 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 10 stycznia 2024r. 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. 08 grudnia 2023r. nr 56420/2023/OD4/RR 2 oraz warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej wydane przez Spółkę Wodno – Ściekową Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański z dn. 28 listopada 2023r. znak: SWS/668/2023.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów teren pod inwestycję dz. nr ewid. 142/3 ma powierzchnię 0,8154ha i stanowi grunty rolne klasy Br-RVI(0,2842ha), PsV(0,3633ha) i RVI(0,1679ha).

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

- pkt 6 ze Starostwem Powiatowym w Zielonej Górze, ul. Podgórna 5 w zakresie ochrony gruntów rolnych – uzgodniono postanowieniem z dn. 05 lutego 2024r. znak: GG-I.6622.2.58.2024.

Ze względu na fakt, iż właścicielem drogi gminnej nr ewid 509 z której planuje się dojazd na działkę, jest organ wydający niniejszą decyzję odstąpiono od uzgodnienia w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 9 upzp.

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
m. gminy Nowogród Bobrzański
Zastępcą 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.)

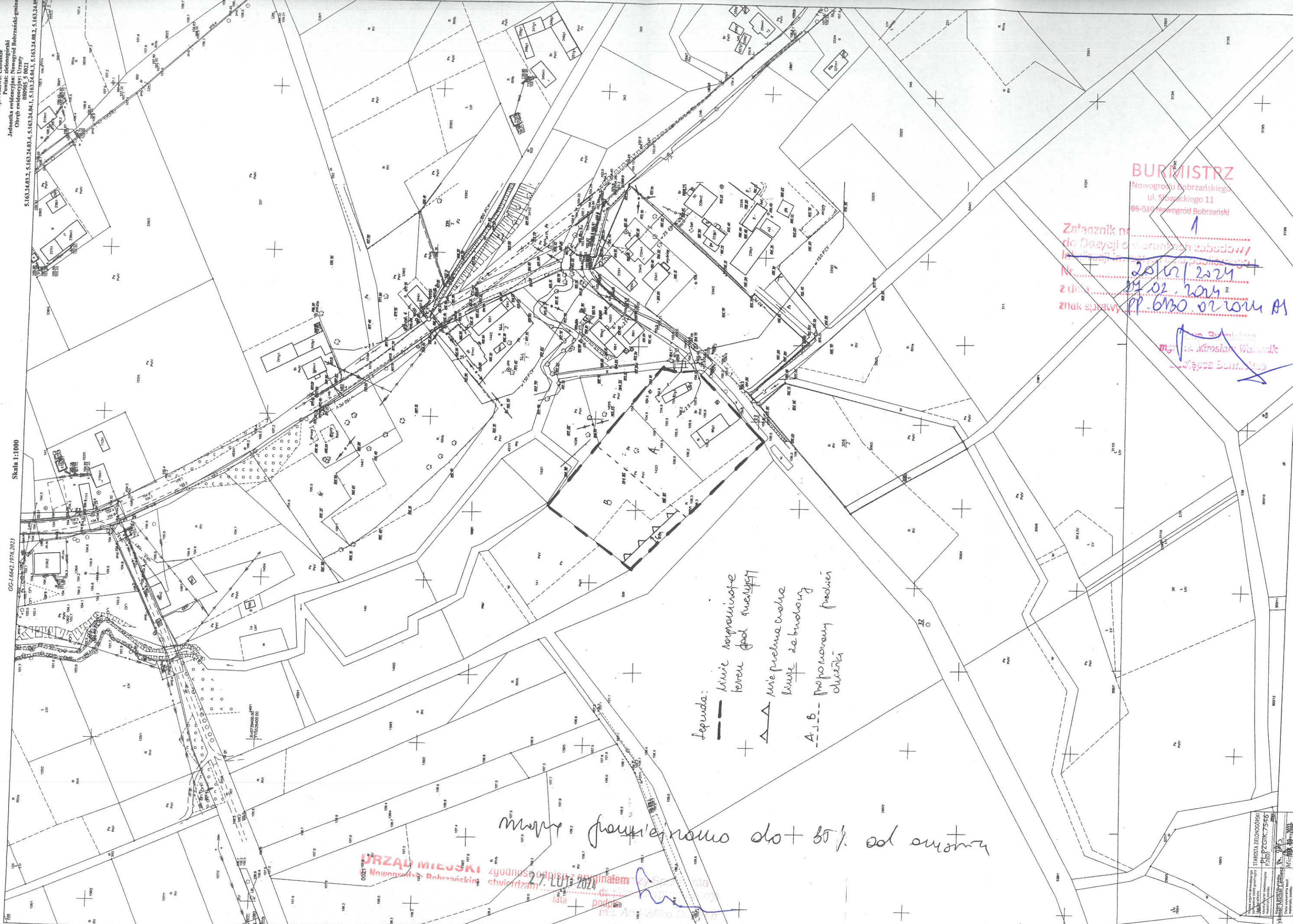
W związku z art. 64 ust.1 pkt1) zgodnie z art. 51 ust. 2e. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977, z późn. zm.) wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej o której mowa w art. 2 ww. ustawy za moim 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).

Skala 1:1000

GG-16642.1976.2023



Legenda:
--- linie rozgraniczające teren pod inwestycją
--- linie pomocnicze kwater zabudowy
-A-B- proponowany podział działki

mapa geometryczna do + 50% od strony

URZĄD MIEJSKI
Nowogród Bobrzański
LUTY 2024

BURMISTRZ
Nowogrodu Bobrzańskiego
ul. Słowackiego 11
66-010 Nowogród Bobrzański
Załącznik nr 1
do Decyzji o warunkach zabudowy
Nr 100/2024
z dnia 04.02.2024
znak sprawy PP-6150/02/2024
mgr inż. Mirosław Walski
Starosta Burmistrz

STAROSTA ZIELONOGÓRSKI	mgr inż. Mirosław Walski
Wykonalny Urząd Miejski	
Data wykonania kopii: 04.02.2024	

20/12/2024

Zup. Burmistrz
mgr inż. Mirosław Władanik
Zastępca Burmistrza

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

zabudowie mieszkaniowej na działce nr ewid. 142/3 położonej w obrębie Urzuty w gminie Nowogród Bobrzański

Wnioskodawca: Pan Wojciech Szcześniak działający w imieniu i na rzecz Pana Sławomira Kuczaka,

1. Podstawa prawna analizy:

- a) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.);
- b) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588, ze zm.)
- c) rozporządzenie 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. Nr 164, poz. 1589);

2. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

- Działka pod inwestycję posiada szerokość ok. 100 m od strony drogi gminnej nr ewid. 509, obszarem analizowanym objęto teren o promieniu ok. 250m wokół planowanej inwestycji z zabudową sąsiednią.

3. Opis stanu faktycznego:

- Działka ozn. nr ewid.142/3 zabudowana jest dwoma budynkami gospodarczymi, na działce planowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę. Działka położona jest w środkowej części miejscowości Urzuty. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 142/3 ma powierzchnię 0,8154ha i stanowi grunty rolne klasy Br-RVI(0,2842ha), PsV(0,3633ha) i RVI(0,1679ha).
- 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 połaci do 45°. Wysokość zabudowy - ok. 3 – 9m.
- Działki sąsiednie niezabudowane – tereny niezabudowane w tym rolne i rolne zadrzewione, rowy, kanał Urzuci Potok oraz drogi.

4. Opis stanu prawnego:

- a) teren wnioskowanej inwestycji znajduje się na obszarze, na który brak jest planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) planowana inwestycja nie jest położona w obszarze objętym ochroną i opieką konserwatorską,
- c) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- d) teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
- e) zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, teren nie należy do terenów górniczych oraz obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;
- f) na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań samorządowych lub rządowych wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego,
- g) 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,
- h) teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów (t.j. Dz.

1

U. z 2022r. poz. 2409, ze zm.);

i) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) **funkcja terenu:** sąsiednia – tereny zabudowy mieszkaniowej (MN), tereny niezabudowane w tym rolne (TN), rowy (W), kanał Urzuci Potok i drogi (KD i KDW);

- można ustalić budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z podziałem działki na dwie działek w tym jedna pod planowaną zabudowę i druga bez zmian w zagospodarowaniu,

b) **forma architektoniczna:** zabudowy sąsiedniej – domy parterowe i parterowe z poddaszami, niektóre podpiwniczone;

- można ustalić budowę budynku mieszkalnego parterowego z dopuszczeniem poddasza użytkowego i podpiwniczenia,

c) **linia zabudowy:** na działkach sąsiednich budynki mieszkalne zlokalizowane w odległości od 11m do 19 m od drogi nr ewid. 535/1, wzdłuż drogi gminnej nr ewid. 509 brak jest zabudowy; zgodnie z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. *o drogach publicznych* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 645, ze zm.); 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 projektowanej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości ok. 6 m od granicy działki nr ewid. 509, 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);

c) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** na działkach sąsiednich jest bardzo zróżnicowana co wynika z wielkości działek i wynosi ok. 5 – 30% wraz z terenami utwardzonymi,

- biorąc pod uwagę powierzchnię działki można ustalić wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielanej działki do 20% (w tym powierzchnia zabudowy plus teren utwardzony), pozostałą część wydzielanej działki powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,

d) **szerokość elewacji frontowej:** budynków sąsiednich jest zróżnicowana i wynosi ok. 6,0-26,0 m, - można ustalić wnioskowaną szerokość elewacji budynku mieszkalnego do 22 m,

e) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** budynków sąsiednich ok. 2 – 4,5m,

- można ustalić wnioskowaną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do okapu do 5,0 m,

f) **geometria dachu:** sąsiedniej zabudowy: głównie dachy dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci ok. 45°,

- dla projektowanej zabudowy można ustalić wnioskowany dach dwuspadowy, kąty nachylenia połaci od 20° do 45°, wysokość w kalenicy mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 10,0 m,

g) **dostęp do drogi publicznej:**

- dojazd od strony południowo - zachodniej z drogi gminnej nr ewid. 509 projektowanym zjazdem,

h) **obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:**

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci, odprowadzenie ścieków bytowych do projektowego zbiornika bezodpływowego, zaopatrzenie w energię z sieci energetycznej na warunkach zarządcy sieci, odprowadzenie wód opadowych na własny teren inwestora,

6. 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 ta tzw. „dobrego sąsiedztwa” zakłada konieczność dostosowania nowej zabudowy do parametrów zainwestowania terenu sąsiedniego uwzględniając zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy. W obrębie analizowanego terenu istnieje zabudowa stanowiąca sąsiedztwo w zakresie

2

mgr inż. Iwona Czaplińska – uprawnienia architektoniczne Nr 1657.

URZĄD MIEJSKI
w Nowogrodzie Bobrzańskim

zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam

27. LUT. 2024

inż. Anżelika Szmeczn

- funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- warunek jest spełniony,
- b) pkt 2 „teren ma dostęp do drogi publicznej” – ustalono, że działka pod zabudowę posiada dojazd z drogi gminnej nr ewid. 509 od strony południowo - zachodniej – warunek jest spełniony,
- c) pkt 3 – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – zaopatrzenie w media – woda z sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci, odprowadzenie ścieków do projektowego zbiornika bezodpływowego, energia z sieci energetycznej – na warunkach zarządcy sieci, 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. 142/3 to grunt rolny klasy Br-RVI, PsV i RVI – warunek jest spełniony,
- e) pkt 5 – „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” - nie stwierdzono sprzeczności z przepisami odrębnymi – warunek jest spełniony,
- 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.

7. Wnioski:

Warunki art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 977 ze zm.) 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

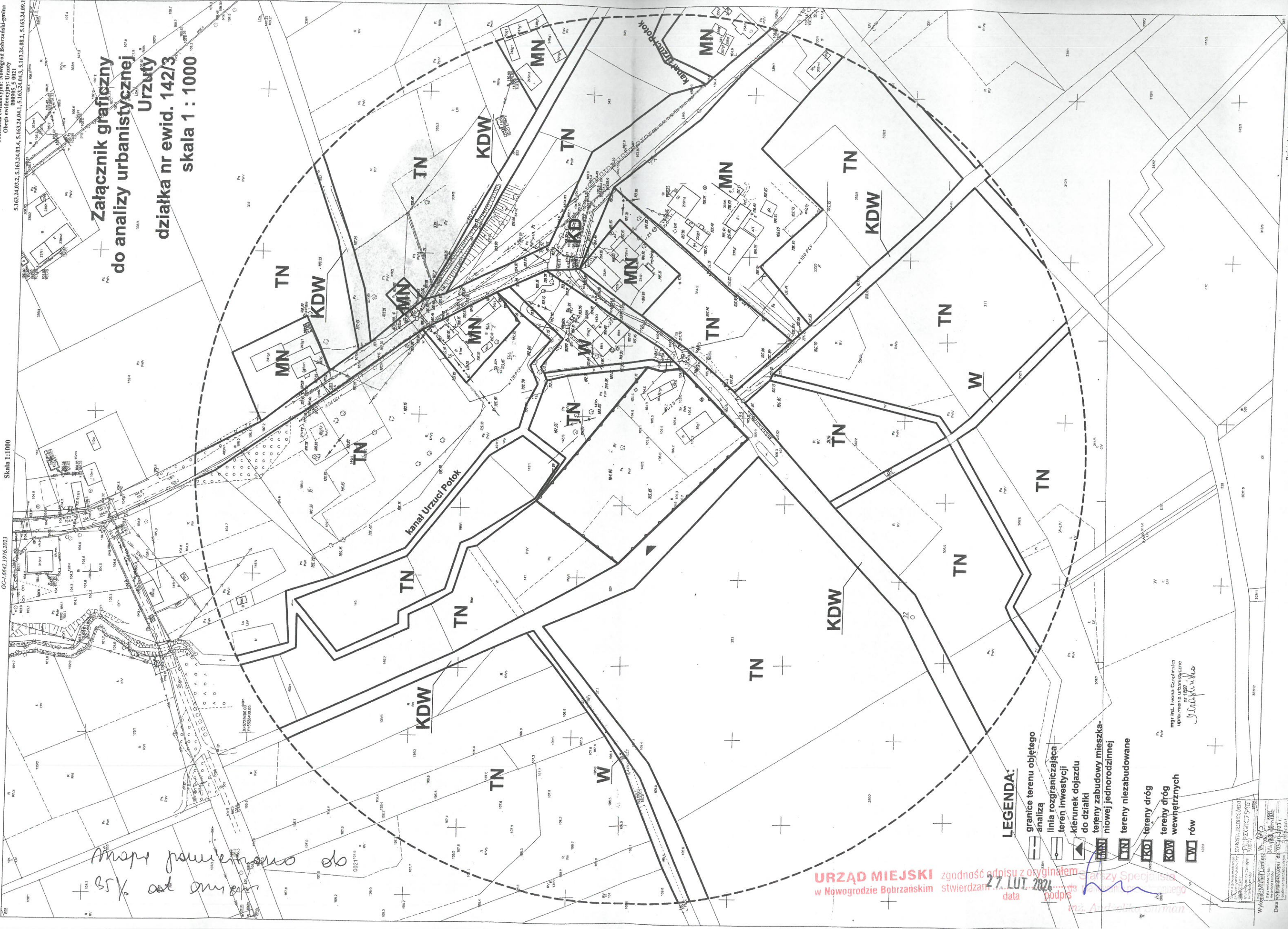
zgodność odpisu z oryginałem
stwierdza 27. LUT. 2024
data podpis - Anđżelika Sumca

Starszy Specjalista
Anđżelika Sumca

Skala 1:1000

CG-1662.1976.2023

Załącznik graficzny do analizy urbanistycznej Urzuty działka nr ewid. 142/3 skala 1 : 1000



Mapa powiększona do 75% od oryginału

LEGENDA:

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

mgr inż. Iwona Czajlik-Łata
uprawnienia urbanistyczne
nr 1287
I. Czajlik-Łata

URZĄD MIEJSKI w Nowogrodzie Bobrzańskim
zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam...
data 27. LUT. 2024

STANISŁAW ZELONOGÓRSKI
ul. ...
...
Data wykonania: 2024-02-23