

Nowogród Bobrzański, dn. 08 lipca 2024r.

PP.6730.43.2024 AS

DECYZJA NR 59 / 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.), 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 07 maja 2024r.

Pana Mieczysława Szkudlarek

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

- pkt 2 z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze,
- pkt 5 z Geologiem Powiatowym w odniesieniu do terenów czynnego osuwiska,

Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego

U S T A L A

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie garażu na działce nr ewid. 838/4 położonej w obrębie 0001 Nowogród Bobrzański**

1. **rodzaj inwestycji:** budowa wolnostojącego budynku garażowego blaszanego 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 2024r. poz. 725);
 - 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 2024 r. poz. 320);

- 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 2024 r. poz. 266);

2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie działki zgodne z funkcją zabudowy,
- b) należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów,

2.2. warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się lokalizację inwestycji z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi w tym 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 terenu inwestycji do 70% (w tym powierzchnia zabudowy plus teren utwardzony), pozostałą część terenu powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- c) powierzchnia zabudowy budynku garażowego – do 35m²,
- d) liczba kondygnacji budynku – jedna nadziemna,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku – do 5,0 m,
- f) geometria dachu – dach płaski, spadek połaci do 5°,
- g) wysokość budynku do 2,20 m,

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) planowana inwestycja położona jest na obszarze układu urbanistycznego miejscowości Nowogród Bobrzański, ujętego w gminnej ewidencji zabytków; zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- b) w związku z lokalizacją inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego Nowogród 12 (AZP 65-11/43) stanowiącego układ urbanistyczny, na inwestorze ciąży obowiązek zapewnienia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych. Zakres i rodzaj tych badań, stosownie do art. 31 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny,
- c) Prowadzenie badań archeologicznych wymaga uzyskania pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w drodze decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- d) 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 – nie dotyczy,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- c) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej – istniejące przyłącze,
- d) ogrzewanie – nie dotyczy,
- 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. 844 ul. Zacisze poprzez działkę nr ewid. 838/6 istniejącym zjazdem,
- h) 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:

- działka pod inwestycję zlokalizowana jest w sąsiedztwie czynnego osuwiska nr 101265 (według SOPO), przed projektowaniem inwestycji należy wykonać badania podłoża gruntowego przez osobę posiadającą uprawnienia w geologii – inżynierskiej w celu określenia warunków realizacji planowanej inwestycji,

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 Mieczysław Szkudlarek. 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 09 maja 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.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów teren pod inwestycję działka nr ewid. 838/4 ma powierzchnię 0,0418ha i stanowi grunty klasy B.

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

- pkt 2 z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze - nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania (data otrzymania 23 maja 2024r.) 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 5 z Geologiem Powiatowym w odniesieniu do terenów czynnego osuwiska – uzgodniono postanowieniem z dn. 03 czerwca 2024r. znak: OŚ.644.8.2024 z uwagami, uwzględnionymi w pkt. 2.7 decyzji.

Ze względu na fakt, iż właścicielem drogi gminnej ul. Zacisze, 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
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 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)

GG-I.6642.909.2024

Skala 1:1000



| | |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA ZIELONOGÓRSKI |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu | PLPZGIK.7546 |
| Nazwa materiału zasobu | mapa zasadnicza |
| Data wykonania kopii materiału zasobu | 30-04-2024 |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Anna Bortnowska Geodeta |

Wykonał: Anna Bortnowska

Data wykonania kopii dn. 30-04-2024 r.

URZĄD MIEJSKI w Nowogrodzie Bobrzańskim
zgodność odpisu z oryginałem
08. LIP. 2024
stwierdza: [Podpis]
data podpis

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

Załącznik Nr 2 do decyzji Nr
o warunkach zabudowy

Zup. Burmistrza
mgr inż. Mirosław Walencik
Zastępca Burmistrza

59/01/2024

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

budowie garażu na działce nr ewid. 838/4 położonej w obrębie 0001 Nowogród Bobrzański

Wnioskodawca: Pan Mieczysław Szkudlarek,

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. 16 m od strony wschodniej od drogi powiatowej ul. Kościuszki i ok. 12 m od strony zachodniej od drogi gminnej ul. Zacisze, obszarem analizowanym objęto teren o promieniu ok. 50m wokół planowanej inwestycji z zabudową sąsiednią.

3. Opis stanu faktycznego:

- Działka ozn. nr ewid. 838/4 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Działka położona jest w środkowej części miejscowości Nowogród Bobrzański. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 838/4 ma powierzchnię 0,0418ha i stanowi grunty klasy B.
- Charakterystyka zagospodarowania terenów sąsiednich – w sąsiedztwie działki istnieją budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki gospodarcze, garażowe i wiaty. Istniejące budynki to obiekty parterowe, parterowe z poddaszami użytkowymi lub nieużytkowymi, dwukondygnacyjne, niektóre podpiwniczone, kryte dachami dwuspadowymi, o kątach nachylenia połąci do 45° oraz dachami płaskimi. Wysokość zabudowy - ok. 3 – 9m.
- Działki sąsiednie niezabudowane – tereny niezabudowane w tym parkingi oraz drogi.

4. Opis stanu prawnego:

- a) teren wnioskowanej inwestycji znajduje się na obszarze, na który brak jest planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) działka pod inwestycję położona jest w obszarze objętym ochroną i opieką konserwatorską, tj. położona jest na obszarze układu urbanistycznego miejscowości Nowogród Bobrzański, ujętego w gminnej ewidencji zabytków,
- 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 należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych tj. zlokalizowany jest na terenie czynnego osuwiska, 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

1

nierolnicze i nieleśne - zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 82);

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 usług (U), tereny niezabudowane (TN) i drogi (KD i KDW);

- można ustalić budowę budynku garażowego blaszanego,

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

- można ustalić budowę budynku garażowego jednokondygnacyjnego,

c) **linia zabudowy:** na działkach sąsiednich budynki mieszkalne i usługowe zlokalizowane są wzdłuż drogi ul. Kościuszki na granicy z drogą, budynki gospodarcze i garażowe zlokalizowane są na zapleczu działek od strony ul. Zacisze; inwestor planuje zabudowę w środkowej części działki, 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 powiatowej powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8m licząc od krawędzi jezdni w terenie zabudowy i w odległości co najmniej 20m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy,

- można ustalić lokalizację projektowanej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy działki z drogą nr ewid.787/2 (ul. Kościuszki) wzdłuż istniejącej zachodniej ściany budynku mieszkalnego, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi w tym 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) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** na działkach sąsiednich jest bardzo zróżnicowana co wynika z wielkości działek i wynosi ok. 10 – 70% wraz z terenami utwardzonymi,

- biorąc pod uwagę powierzchnię działki można ustalić wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji do 70% (w tym powierzchnia zabudowy plus teren utwardzony), pozostałą część terenu powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,

e) **szerokość elewacji frontowej:** budynków sąsiednich jest zróżnicowana i wynosi ok. 5-15m,

- można ustalić wnioskowaną szerokość elewacji budynku garażowego do 5 m,

f) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** budynków sąsiednich do okapu ok. 2,0 – 7,0m,

- można ustalić wysokość budynku do 2,20 m,

g) **geometria dachu:** sąsiedniej zabudowy: dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci ok. 45°, oraz dachy płaskie,

- dla projektowanej zabudowy można ustalić dach płaski, o spadku połaci do 5°,

h) **dostęp do drogi publicznej:**

- dojazd z drogi gminnej nr ewid. 844 ul. Zacisze poprzez działkę nr ewid. 838/6 istniejącym zjazdem,

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

- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy, odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy, zaopatrzenie w energię z sieci energetycznej poprzez rozbudowę istniejącej instalacji, 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 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 możliwość dojazdu z drogi gminnej nr ewid. 844 ul. Zacisze poprzez działkę nr ewid. 838/6

- istniejącym zjazdem – warunek jest spełniony,
- c) pkt 3 – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” - zaopatrzenie w media – nie przewiduje się zaopatrzenia budynku w wodę i odprowadzenia ścieków, energia z sieci energetycznej poprzez rozbudowę istniejącej instalacji, 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 działki nr ewid. 838/4 to grunt klasy B – 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
stwierdzam
08 LIP 2024
data









Szef Specjalista
[Podpis]
Iwona Czaplinska

GG-I.6642.909.2024

Skala 1:1000

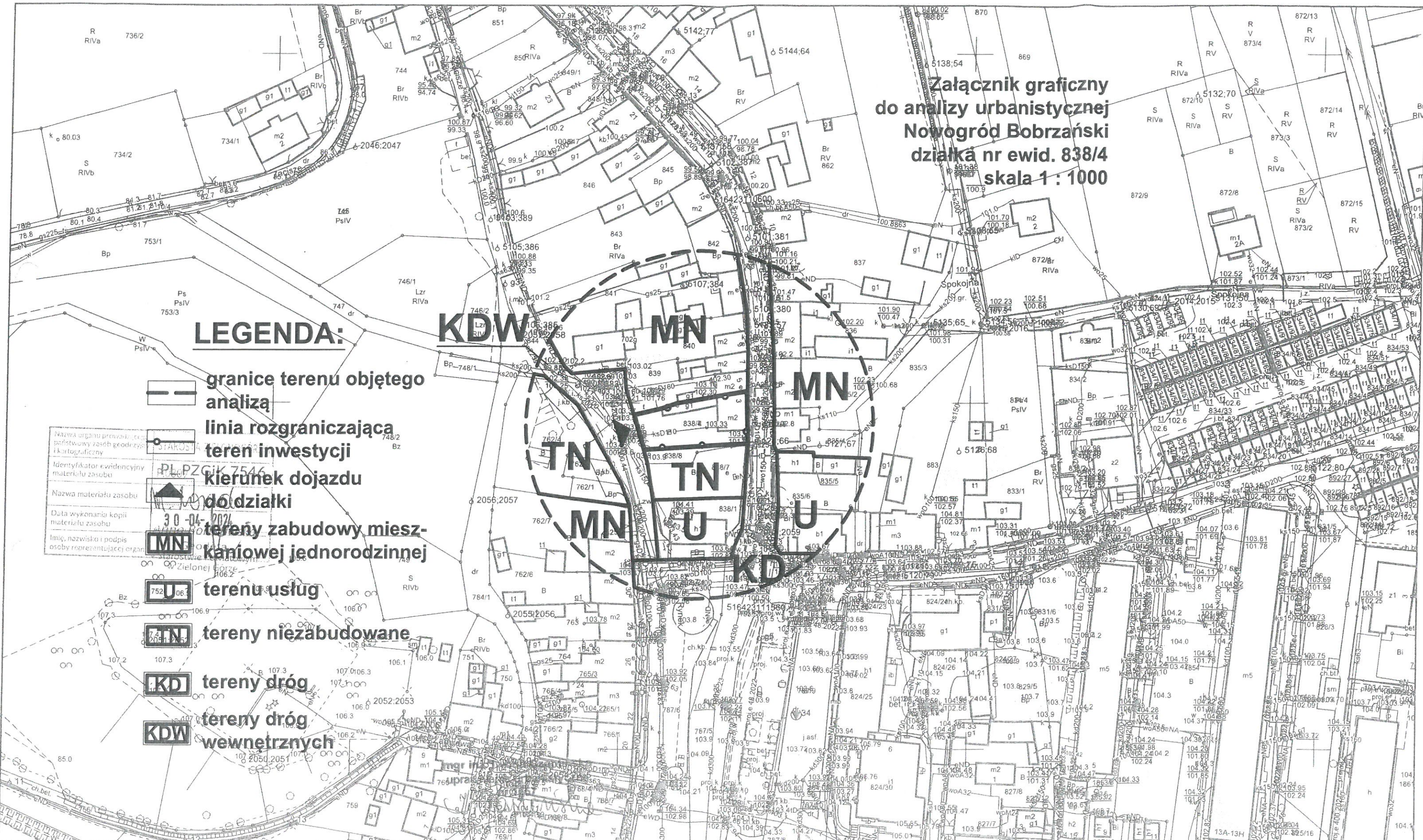
Załącznik graficzny
do analizy urbanistycznej
Nowogród Bobrzański
działka nr ewid. 838/4
skala 1 : 1000

LEGENDA:

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

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
 Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
 Nazwa materiału zasobu
 Data wykonania kopii materiału zasobu
 Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

STAROSTA ZIELONOGÓRSKI
 PLPZGK 7546
 30-04-2024
 MN
 U
 TN
 KD
 KDW



Wykonał: Anna Bortnowska

Data wykonania kopii dn. 30-04-2024 r.

URZĄD MIEJSKI w Nowogrodzie Bobrzańskim
zgodność odpisu z oryginałem
stwierdza 08. LIP. 2024 r.
data podpis

[Signature]
podpis

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