

PP.6730.91.2024 AS

D E C Y Z J A N R 1 0 1 / W Z / 2 0 2 4
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 18 września 2024r.

Pani Teresy Bańdziak,

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 2024r. poz. 1130) art. 53 ust. 4:

- pkt 2 z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze,
- pkt 2a z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze,
- pkt 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 9 z Powiatowym Zielonogórskim Zarządem Dróg,

Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego

U S T A L A

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie przydomowej oczyszczalni ścieków na działce nr ewid. 134/1 położonej w miejscowości Wysoka w gminie Nowogród Bobrzański**

1. **rodzaj inwestycji:** budowa przydomowej oczyszczalni ścieków 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 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie(t.j. Dz. U. z 2022r. poz.1225);
 - e) 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.);
 - 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 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 zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów,

2.2. warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się realizację inwestycji zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi w tym warunkami 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 pod inwestycję nie powinna przekroczyć 40% (w tym powierzchnia zabudowy plus teren utwardzony), pozostałą część terenu pod inwestycję powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- c) powierzchnia zabudowy – do 60m²,
- d) długość rur drenażowych – do 30m,
- e) wydajność przydomowej oczyszczalni – do 7 m³/dobę,

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 ruralistycznego miejscowości Wysoka, 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) 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 przyłączem kanalizacyjnym do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków,
- c) zaopatrzenie w energię – nie dotyczy,
- 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 powiatowej ul. Bogaczowskiej dz. nr 179/1 istniejącym zjazdem,
- 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:

- a) nie dotyczy

3. linie rozgraniczające teren inwestycji:

- a) 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 wystąpiła Pani Teresa Bańdziak. 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 19 września 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, nie wymaga budowy nowych przyłączy 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 działka nr ewid. 134/1 ma powierzchnię 0,16ha i stanowi grunty rolne klasy Br-RVI(0,09ha) i RVI(0,07ha). Inwestycję planuje się na gruntach Br-RVI.

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 08 października 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 2a z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze - nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania (data otrzymania 08 października 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 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych – uzgodniono postanowieniem z dn. 09 października 2024r. znak: GG-I.6622.2.544.2024
- pkt 9 z Powiatowym Zielonogórskim Zarządem Dróg – uzgodniono postanowieniem z dn. 16 października 2024r. znak: PZZD.6116.82.2024.SO.

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.

BURMISTRZ

mgr Paweł Mierzwik

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.

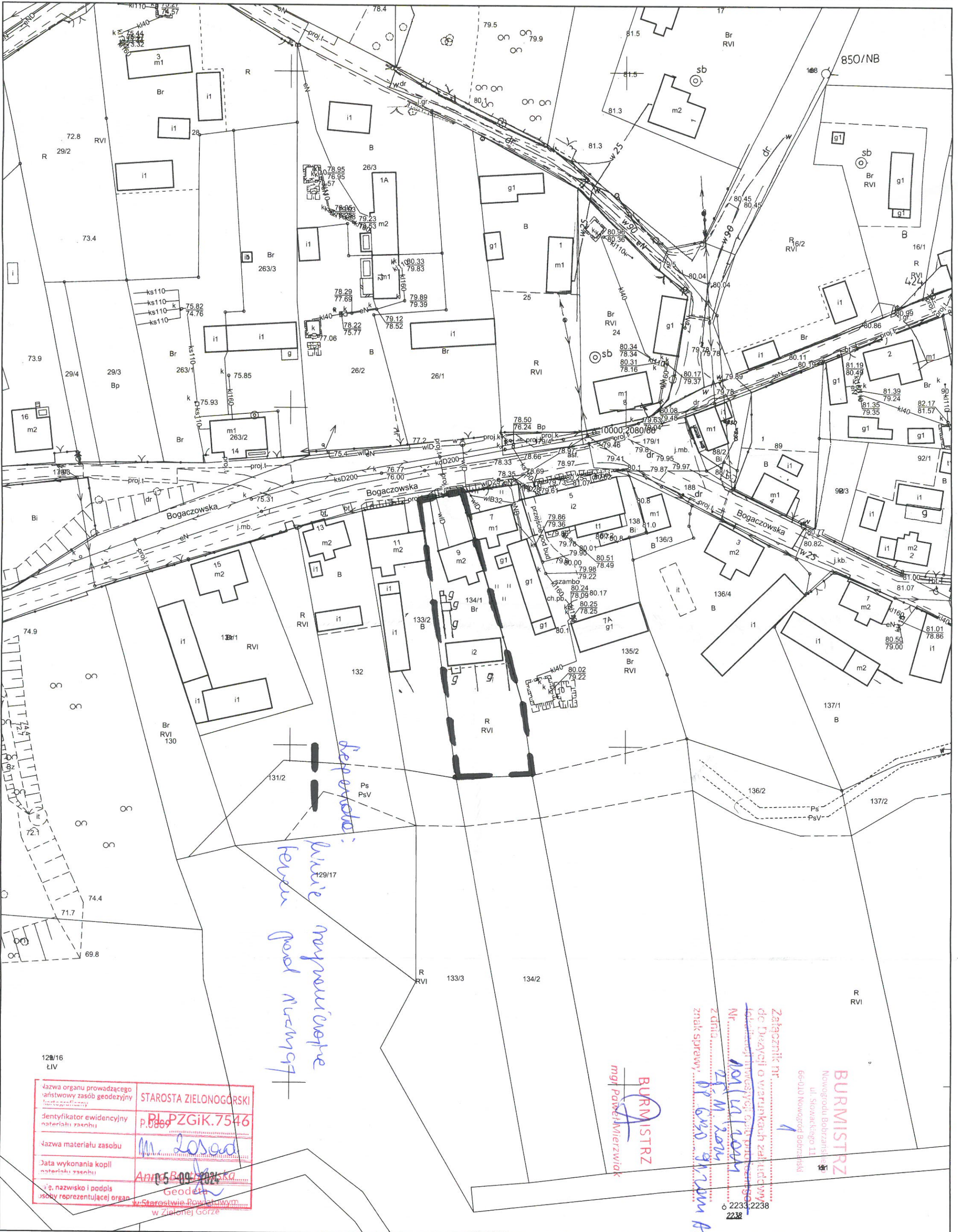
Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia 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).



| | |
|---|------------------------|
| Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA ZIELONOGÓRSKI |
| Dentyfikator ewidencyjny materiału zasobu | P.0809 PZGiK.7546 |
| Nazwa materiału zasobu | M. Losad |
| Data wykonania kopii materiału zasobu | 05-09-2024 |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Geodeta |

Starostwo Powiatowe w Zielonej Górze

BURMISTRZ
mgr Paweł Mierzwiać

Załącznik nr 1
do Decyzji o warunkach zabudowy
kolonijnej inwestycji budowlanej
Nr. 101/1/2024
z dnia 22.09.2024
znak sprawy: PZGiK.7546/101/1/2024

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

14/10/2014
**Załącznik Nr 2 do decyzji Nr
o warunkach zabudowy**

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

budowie przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ewid. 134/1 położonej w obrębie Wysoka w gminie Nowogród Bobrzański

Wnioskodawca: Pani Teresa Bańdziak,

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) – zwana dalej ustawą
- 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. 13 m od strony północnej od drogi powiatowej ul. Bogaczowskiej. Obszarem analizowanym objęto teren o promieniu 90m wokół planowanej inwestycji z zabudową sąsiednią.

3. Opis stanu faktycznego:

- Działka ozn. nr ewid. 134/1 położona jest w środkowo - południowej części miejscowości Wysoka. Działka nr ewid. 134/1 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem gospodarczym. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 134/1 ma powierzchnię 0,16ha i stanowi grunty rolne klasy Br-RVI(0,09ha) i RVI(0,07ha).
- Charakterystyka zagospodarowania terenów sąsiednich – w sąsiedztwie działki istnieją budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze i garażowe. Istniejące budynki mieszkalne to obiekty parterowe z poddaszami użytkowymi i nieużytkowymi, niektóre z podpiwniczeniem, kryte dachami dwuspadowymi o kątach nachylenia połaci do 45°. Wysokość zabudowy - ok. 6 - 9m.
- Działki sąsiednie niezabudowane – tereny niezabudowane w tym rolne i rolne zadrzewione i drogi.

4. Opis stanu prawnego:

- a) teren wnioskowanej inwestycji znajduje się na obszarze, na który brak jest planu,
- b) planowana inwestycja położona jest w obszarze objętym ochroną i opieką konserwatorską, tj. działka znajduje się w układzie ruralistycznym miejscowości Wysoka ujętym w wojewódzkiej 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 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 rolnych i leśnych* (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 – mieszkalna jednorodzinna, tereny niezabudowane w tym rolne i rolne zadrzewione oraz drogi,
 - można ustalić budowę przydomowej oczyszczalni obsługującej istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny,
- b) **forma architektoniczna:** nie dotyczy,
- c) **linia zabudowy:** na działkach sąsiednich budynki zlokalizowane są na granicy z drogą oraz w odległości 1-21 m od granicy z drogą ul. Bogaczowską, infrastruktura techniczna w tym zbiorniki bezodpływowe i przydomowe oczyszczalnie zlokalizowane są w różnych odległościach od drogi, inwestor planuje budowę przydomowej oczyszczalni ścieków w znacznej odległości od drogi w południowej części działki,
 - można ustalić lokalizację projektowanej zabudowy z zachowaniem przepisów techniczno-budowlanych w tym warunków 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) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** na działkach sąsiednich jest bardzo zróżnicowana co wynika z wielkości działek i wynosi ok. 5 – 40% wraz z terenami utwardzonymi,
 - można ustalić wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40% (w tym powierzchnia zabudowy plus teren utwardzony), pozostałą część działki powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna
- e) **szerokość elewacji frontowej:** nie dotyczy,
- f) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** nie dotyczy,
- g) **geometria dachu:** nie dotyczy,
- h) **dostęp do drogi publicznej:**
 - dojazd z drogi powiatowej ul. Bogaczowskiej dz. nr 179/1,
- d) **obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:**
 - zaopatrzenie w wodę nie dotyczy, odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej przydomowej oczyszczalni, zaopatrzenie w energię nie dotyczy, ogrzewanie nie dotyczy, 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 objęta inwestycją posiada możliwość dojazdu od drogi powiatowej ul. Bogaczowskiej dz. nr ewid. 179/1 – warunek jest spełniony,
- c) pkt 3 – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – zaopatrzenie w media – woda nie dotyczy, odprowadzenie ścieków do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków, energia nie dotyczy, 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. 134/1 to grunt rolny klasy Br-RVI i RVI, inwestycje planuje się na gruntach

- klasy Br-RVI – warunek jest spełniony,
- e) pkt 5 – „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” - nie stwierdzono sprzeczności z przepisami odrębnymi, planowana jest zabudowa mieszkaniowa.
- 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.

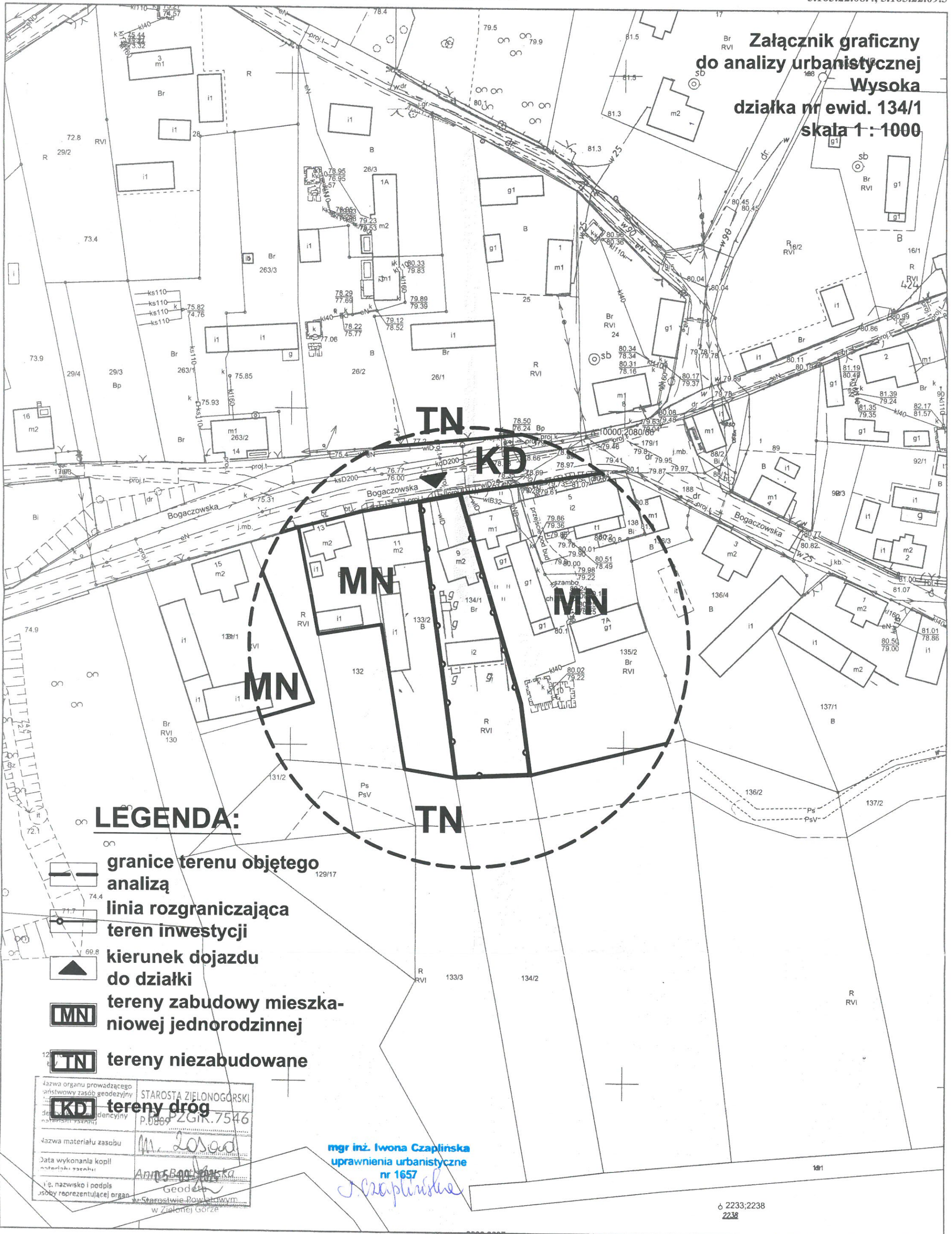
7. Wnioski:

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


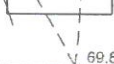


Załącznik graficzny do analizy – mapa w skali 1:1000

mgr inż. Iwona Czaplinska
uprawnienia urbanistyczne
nr 1657
I. Czaplinska

Załącznik graficzny
do analizy urbanistycznej
Wysoka
działka nr ewid. 134/1
skala 1:1000



LEGENDA:

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

| | |
|--|------------------------|
| Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny | STAROSTA ZIELONOGÓRSKI |
| Nazwa materiału zasobu | 080905_PZGIR.7546 |
| Data wykonania kopii | Anna Bortnowska |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Geodeta |

mgr inż. Iwona Czaplinska
uprawnienia urbanistyczne
nr 1657

I. Czaplinska

2233:2238
2238