

PP.6730.136.2024 AS

D E C Y Z J A N R 1 6 / W Z / 2 0 2 5
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 10 grudnia 2024r. uzupełnionego w dn. 23 grudnia 2024r.

Pana Tadeusza Juszcza,

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 2a z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze,
- pkt 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 6 z Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych,

Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego

U S T A L A

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **zabudowie mieszkaniowej na działce nr ewid. 98/2 położonej w obrębie Sobolice w gminie Nowogród Bobrzański**

1. **rodzaj inwestycji:** budowa dwóch wolnostojących budynków mieszkalnych 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);
- k) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1145);

2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie działki zgodne z funkcją zabudowy,
- b) dopuszcza się wtórny podział działki nr ewid. 98/2 na cztery działki A, B, C, D w tym działki C, D pod planowaną zabudowę, działka B pod planowaną drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości 6m, działka A bez zmian w zagospodarowaniu z istniejącą zabudową, podział działki zgodnie z ustawa 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 6 m od projektowanej drogi wewnętrznej oraz w odległości 12m od granicy terenu leśnego – 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) należy zachować pas ochronny o szerokości min. 5m po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej SN licząc od jej skrajnych przewodów, a plan zagospodarowania działki uzgodnić z zarządcą linii; dopuszcza się przebudowę linii w uzgodnieniu z jej zarządcą,
- c) zakazuje się lokalizacji inwestycji na gruntach klasy Ls, które należy pozostawić bez zmian w użytkowaniu,
- d) maksymalna intensywność zabudowy – do 0,1
- e) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,1
- f) udział powierzchni zabudowy – do 0,07
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni terenu pod inwestycję,
- h) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- i) szerokość elewacji frontowej budynku – do 20 m każdy,
- j) wysokość budynku – do 9,50 m każdy,
- k) geometria dachu budynków – dachy główne dwuspadowe, kąty nachylenia połaci od 35° do 40°, dopuszcza się lukarny i wykusze,

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) na działce pod planowana inwestycje zlokalizowany jest budynek mieszkalny ujęty w gminnej ewidencji zabytków, który pozostaje bez zmian w zagospodarowaniu,
- 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 z sieci wodociągowej, na warunkach zarządcy sieci,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanych zbiorników bezodpływowych lub do projektowanych przydomowych oczyszczalni ścieków po jednym na każdy budynek, 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. 132 poprzez projektowaną drogę wewnętrzną, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- h) stanowisko postojowe minimum jedno miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny w granicach terenu pod inwestycję.
- 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 Tadeusz Juszcak.

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 30 grudnia 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. 16 października 2024r. nr 52045/2024/OD4/ZR2 UT oraz warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej wydane przez Spółkę Wodno – Ściekową Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański z dn. 17 października 2024r. znak: SWS/730/2024 dla działki C i D.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 98/2 ma powierzchnię 0,9400ha i stanowi grunty rolne klasy RV(0,14ha), PsIV(0,10ha), PsV(0,54ha), Br-PsIV(0,09ha) i grunty leśne klasy LsIV(0,07ha).

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

- pkt 2a z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zielonej Górze - nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania (data otrzymania 14 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 – uzgodniono postanowieniem z dn. 27 stycznia 2025r. znak: GG-I.6622.2.35.2025
- pkt 6 z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Zielonej Górze – uzgodniono postanowieniem z dn. 20 stycznia 2025r. znak: ZS.224.16.2025

Ze względu na fakt, iż właścicielem drogi gminnej nr ewid. 132 z której planuje się dojazd na działkę, jest organ wydający niniejszą decyzję odstąpiono od uzgodnienia w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 9 upzp.

W toku postępowania odstąpiono od uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 4a, 5, 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).

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

Załącznik nr
do Decyzji o warunkach zabudowy
i zagospodarowaniu terenu planowanego
Nr..... 161/14/2011
z dnia..... 05.03.2011
znak sprawy: PL.630.136.1011.11

Z up. Burmistrza
mgr inż. Mirosław Walent
Zastępca Burmistrza

Legenda:
- linie rozgraniczające
tereny pod inwestycję
- A-D - proponowany podział
działki
- nieplanowana
linia zabudowy

URZĄD MIEJSKI w Nowogrodzie Bobrzańskim
zgodność opinii z wygięciem
stwierdzam
05 MAR 2015
data podpis
Starszy Specjalista
ds. planowania przestrzennego
inż. Andżelika Surman

Mamy powiększenie
do 35% od oryginału

Imię i nazwisko	Stanisław Kowalski
Adres	ul. Słowackiego 11, 66-010 Nowogród Bobrzański
Telefon	71 731 11 11
Faks	71 731 11 12
E-mail	biuro@nowograd-bobrzański.pl
Strona internetowa	www.nowograd-bobrzański.pl
Logo	

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

zabudowie mieszkaniowej na działce nr ewid. 98/2 położonej w obrębie Sobolice w gminie Nowogród Bobrzański

Wnioskodawca: Tadeusz Juszczak,

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. 86 m od strony północnej od drogi gminnej nr ewid. 132. Obszarem analizowanym objęto teren o promieniu ok. 258 m wokół planowanej inwestycji z zabudową sąsiednią.

3. Opis stanu faktycznego i prawnego:

- a) Działka ozn. nr ewid. 98/2 w północnej części zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkami gospodarczymi, pozostała część działki użytkowana jest jako działka rolna i leśna. Działka położona jest w północno – zachodniej części miejscowości Sobolice. Przez działkę przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczna SN i telekomunikacyjna.
- b) Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 98/2 ma powierzchnię 0,94ha i stanowi grunty rolne klasy RV(0,14ha), PsIV(0,10ha), PsV(0,54ha), Br-PsIV(0,09ha) i grunty leśne klasy LsIV(0,07ha).
- 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, rów 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), rów(W) i drogi (KD i KDW);
 - można ustalić budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z podziałem działki na cztery działki A, B, C, D w tym działki C i D pod planowaną zabudowę, działka B pod planowaną drogę wewnętrzną, działka A bez zmian w zagospodarowaniu z istniejącą zabudową,
- b) **liczba kondygnacji:** zabudowy sąsiedniej – domy parterowe i parterowe z poddaszami, niektóre podpiwniczone,
 - można ustalić budynki parterowe z dopuszczeniem poddaszy użytkowych lub nieużytkowych,
- c) **linia zabudowy:** na działkach sąsiednich budynki mieszkalne zlokalizowane są w odległości ok. 2,0 do 10,5 m od dróg gminnych; 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 projektowanej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od projektowanej drogi wewnętrznej i 12 m od gruntów leśnych, 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),

- należy zachować pas ochronny o szerokości min. 5m po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej SN licząc od jej skrajnych przewodów, a plan zagospodarowania działki uzgodnić z zarządcą linii; dopuszcza się przebudowę linii w uzgodnieniu z jej zarządcą,

- 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 0,04 (dz.nr 87) do 0,9 (dz. nr 84), przy czym na terenie inwestycji (0,9400ha) z istniejącą zabudową wynosi ok. 0,04,
-można ustalić maksymalną intensywność zabudowy do 0,1,
- e) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy:** (nadziemna intensywność zabudowy to stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni terenu),
- w obszarze analizowanym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy wynosi - minimalny 0,04 (dz. nr 87), maksymalny 0,6 (dz. nr 84), przy czym na terenie inwestycji (0,9400ha) z istniejącą zabudową wynosi ok. 0,03
-uwzględniając powierzchnię terenu inwestycji (0,9400ha) można ustalić nadziemną intensywność zabudowy od 0,05 do 0,1,
- 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 0,04 (dz. nr 87) do 0,3 (dz. nr 84), przy czym na terenie inwestycji (0,9400ha) z istniejącą zabudowa wynosi ok. 0,03,
-uwzględniając powierzchnię terenu objętego wnioskiem można ustalić udział powierzchni zabudowy do 0,07,
- g) szerokość elewacji frontowej:** budynków sąsiednich jest zróżnicowana i wynosi ok. 6,5 - 27m,
- można ustalić wnioskowaną szerokość elewacji budynków mieszkalnych do 20m,
- h) wysokość zabudowy:** budynków sąsiednich ok. 3,0 – 10,0m,
- można ustalić wnioskowaną wysokość budynków do 9,5 m,
- i) geometria dachu:** sąsiedniej zabudowy: głównie dachy dwuspadowe z lukarnami i wykuszami, o kątach nachylenia połaci od 35° do 45°,
- dla projektowanej zabudowy można ustalić wnioskowane dachy główne dwuspadowe, kąty nachylenia połaci od 35° do 40°,
- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** na działkach sąsiednich jest zróżnicowana co wynika z wielkości działek i wynosi od 50% do 95%,
- biorąc pod uwagę wielkość terenu pod inwestycję można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% 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. 132 – 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 technicznymi zarządcy sieci tj. Spółki Wodno-Ściekowej Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański z dn. 17 października 2024r. znak: SWS/730/2024 x 2, odprowadzenie ścieków do projektowanych zbiorników bezodpływowych lub do projektowanych przydomowych oczyszczalni ścieków, po jednym na każdy budynek, energia z sieci energetycznej – zgodnie z warunkami ENEA z dn. 16 października 2024r. znak: 52045/2024/OD4/ZR2, odprowadzenie ścieków opadowych na własny teren inwestora - warunek jest spełniony,

2

- 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. 98/2 to grunt rolny klasy RV, PsIV, PsV, Br-PsIV i grunt leśny LsIV, na którym nie planuje się zabudowy – 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, na działce pod inwestycję znajduje się budynek, który ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków.
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,
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 Czaplńska
uprawnienia urbanistyczne

nr 1657
I Czaplńska

URZĄD MIEJSKI
w Nowogrodzie Bobrzańskim

zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam 05. MAR. 2025
data podpis

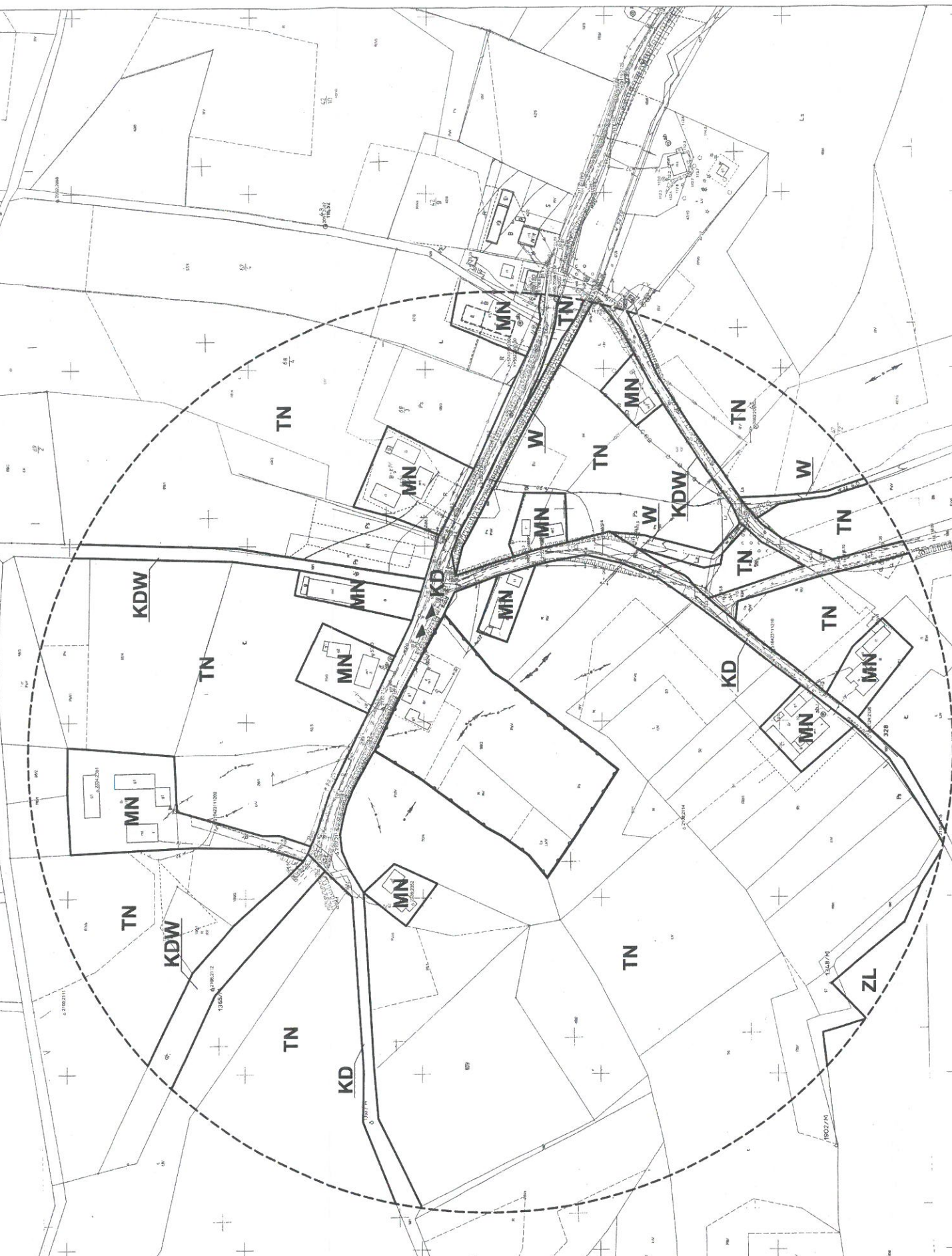
Starszy Specjalista
ds. planowania przestrzennego

Andżelika Surman
inż. Andżelika Surman

3

Załącznik graficzny
do analizy urbanistycznej
obrób Sobolice
działka nr ewid. 98/2
skala 1 : 1000

URZĄD MIEJSKI w Nowogrodzie Bobrzańskim
zgodność z art. 22 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu przestrzennym
05 MAR 2024
data
Sprawozdanie
data
podpis
Inż. Anđzelika Surman



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

mapy powierzchniowe
do 30% od sygn

STAWOWA ZIELONOGÓRSKA	05.03.2024
Urząd Miejski w Nowogrodzie Bobrzańskim	
ul. Wolności 5, 68-100 Nowogrodzie Bobrzańskie	
tel. 71 725 10 00, fax 71 725 10 01	
www.nowogrodziebobrzańskie.pl	