

PP.6730.10.2024 AS

**DECYZJA NR 26/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 2023 r. poz. 775, ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07 lutego 2024r.

Pana Piotra Pruszkowskiego, zam. Nowogród Bobrzański

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 5 z Ministrem Klimatu i Środowiska w zakresie zbiornika wód podziemnych,
- pkt 6 ze Starostwem Powiatowy w Zielonej Górze w zakresie ochrony gruntów rolnych

Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego

U S T A L A

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **zabudowie mieszkaniowej na działce nr ewid. 408/20 położonej w miejscowości Niwiska w gminie Nowogród Bobrzański**

- 1. rodzaj inwestycji:** budowa 7 wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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 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 2021r. poz. 2351);
 - 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 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 2023 r. poz. 645);
- h) Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022r. poz.840);
- i) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, ze zm.);
- j) Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 2409);

2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zagospodarowanie działki zgodne z funkcją zabudowy,
- b) dopuszcza się wtóry podział działki na 8 działek w tym A, B, C, D, E, F, G pod planowaną zabudowę, H pod planowana stacje transformatorową – wg. odrębnego opracowania, 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 6,0 m od granicy działki nr ewid. 408/3, w odległości 6,0 m od drogi gminnej nr ewid. 398, pozostałe linie zabudowy zgodnie z §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 nie powinna przekroczyć 30% (w tym powierzchnia zabudowy plus teren utwardzony), pozostałą część wydzielanej działki powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- c) powierzchnia zabudowy budynku – do 230m² każdy,
- d) liczba kondygnacji budynku – parter, dopuszcza się poddasze użytkowe lub nieużytkowe,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku – do 12,0 m każdy,
- f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu– do 4,5m każdy,
- g) geometria dachów– dachy główne dwuspadowe, kąty nachylenia połaci od 30° do 45°, dopuszcza się lukarny i wykusze,
- h) wysokość budynków w kalenicy mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 9,0 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) 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 projektowanych zbiorników bezodpływowych po jednym na każdy budynek, a docelowo do kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci,
- c) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami 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 dz. nr ewid. 398 oraz z drogi gminnej nr ewid. 398 poprzez działkę nr ewid. 408/3, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- h) stanowisko postojowe minimum jedno na każdy budynek 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 Piotr Pruszkowski, zam. Nowogród Bobrzański. 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 08 lutego 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 działki gminnej nr ewid. 398 oraz poprzez działkę nr ewid. 408/3 przeznaczoną pod drogę wewnętrzną której współwłaścicielem jest wnioskodawca. 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 przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydane przez ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Zielona Góra, Rejon Dystrybucji Zielona Góra, ul. Prosta 15, 65-783 Zielona Góra z dn. 02 stycznia 2024znak: 61020/2023/OD4/ZR2 dla planowanych 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej wydane przez Spółkę Wodno Ściekową Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański z dn. 31 stycznia 2024r. znak: SWS/25/2024 x 7 szt.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów teren pod inwestycję dz. nr ewid. 408/20 ma powierzchnię 0,9000ha i stanowi grunty klasy RVI i RV.

Działka pod inwestycję zlokalizowana jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 301 pn. Pradolina Zasieki – Nowa Sól.

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

- pkt 5 z Ministrem Klimatu i Środowiska z uwagi na ochronę zbiornika wód podziemnych – nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania (data otrzymania 21 lutego 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 Zielonej Górze w zakresie ochrony gruntów rolnych - nie zajęcie stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia otrzymania (data otrzymania 21 lutego 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.

Ze względu na fakt, iż właścicielem drogi gminnej nr ewid. 398, z której planuje się dojazd do działki pod inwestycję, jest organ wydający niniejszą decyzję odstąpiono od uzgodnienia w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 9upzp.

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.N.P. Burmistrza
mgr inż. Mirosław Walencik
Zurzędowa 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 pkt 1) zgodnie z art. 51 ust. 2e. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503) 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 niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Zgodnie z art. 51 ust. 2c. do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

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

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



URZĄD MIEJSKI w Nowogrodzie Bobrzańskim
zgodność odpisu z oryginałem
03. KWI. 2024
data podpis

h...

Mamy zamierzenie do 50% całości

*depewda
murze reprezentacyjne
konow pod stropem
propozycja
podzieli ulicę W
nie przewidziane
kwalifikacji*

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

Załącznik nr 1
do Decyzji o warunkach zabudowy/
lokalizacji i sposobie zagospodarowania
Nr 26/12/2024
z dnia 03.04.2024
znak sprawy PP. 6130.10.2024.P1

*mgr inż. Burmistrza
mgr inż. Mariola Walencja
mgr inż. Bogdan B...*

STACJA ZEONOGOSKI PROJEKT 7516	
Data wykonania kopii: 03.04.2024	
Autor projektu: Michał Lep...	
Opis: ...	
Załącznik nr 1	

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

zabudowie mieszkaniowej (budowa 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych) na działce nr ewid. 408/20 położonej w obrębie Niwiska w gminie Nowogród Bobrzański

Wnioskodawca: Pan Piotr Pruszkowski, zam. Nowogród Bobrzański

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. 180m od strony od strony północnej od drogi wewnętrznej dz. nr ewid. 408/3; obszarem analizowanym objęto teren o promieniu ok. 220m wokół planowanej inwestycji z zabudową sąsiednią, objęcie większego obszaru nie zmieni ustaleń w niniejszej analizie.

3. Opis stanu faktycznego:

- Działka ozn. nr ewid. 408/20 jest położona w północnej części miejscowości Niwiska. Działka jest niezabudowana. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 408/20 ma powierzchnię 0,90ha i stanowi grunty rolne klasy RV (0,1804ha) i RVI (0,7196ha).
- Charakterystyka zagospodarowania terenów sąsiednich – w sąsiedztwie działki istnieją budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty. Istniejące budynki to obiekty parterowe z poddaszami użytkowymi i nieużytkowymi, kryte dachami dwuspadowymi o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°. Wysokość zabudowy - ok. 6 - 9m.
- Działki sąsiednie niezabudowane – tereny niezabudowane w tym rolne i rolne zadrzewione, las, rowy i 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, teren planowanej inwestycji znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 301,
- 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, inwestycje planuje się zlokalizować na gruntach RVI i RV- 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 rolne w tym zadrzewione, lasy, rowy i drogi,

- można ustalić budowę 7 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z podziałem działki na 8 działek w tym 7 pod planowaną zabudowę i 1 pod planowaną stacją transformatorową wg odrębnego opracowania,

b) **forma architektoniczna:** zabudowy sąsiedniej – budynki parterowe z poddaszami użytkowymi lub nieużytkowymi;

- można ustalić budowę 7 budynków mieszkalnych parterowych z dopuszczeniem poddaszy użytkowych lub nieużytkowych

c) **linia zabudowy:** inwestor planuje zabudowę w odległości ok. 20 m od działki nr ewid.. 408/3 będącej aktualnie działką rolną przeznaczoną pod drogę wewnętrzną i ok. 30 m od działki drogowej nr ewid. 398; na działkach sąsiednich budynki mieszkalne zlokalizowane są wzdłuż drogi gminnej nr ewid. 398 w odległości od 3m do 38m od granicy działki z drogą;

- można ustalić lokalizację projektowanych budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 6m od granicy działki drogowej nr ewid. 398 i w odległości 6m od granicy działki nr ewid. 408/3 przeznaczonej pod drogę wewnętrzną, pozostałe linie zabudowy zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi w tym z warunkami §12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.1225);

d) **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,

- można ustalić wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji do 30% (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. 8-15m;

- można ustalić wnioskowaną szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 12,0m,

f) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** budynków sąsiednich do okapu 2,5m – 4 m,

- można ustalić wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków do okapu – 4,5m,

g) **geometria dachu:** sąsiedniej zabudowy: dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci od 20° do 45°,

- dla projektowanej zabudowy można ustalić dachy główne dwuspadowe, kąty nachylenia połaci od 30° do 45°, dopuszcza się lukarny i wykusze; wysokość głównej kalenicy mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 9,0m,

h) **dostęp do drogi publicznej:**

- dojazd z drogi gminnej ul. Haliniec dz. nr 398 bezpośrednio i poprzez działkę nr ewid. 408/3 przeznaczoną pod drogę wewnętrzną,

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

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci, odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanych zbiorników bezodpływowych po jednym na każdy budynek, zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej, ogrzewanie własne, 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 gminnej dz. nr ewid. 398 i z drogi gminnej nr ewid. 398 poprzez działkę nr ewid. 408/3 (aktualnie działka rolna) przeznaczoną pod drogę wewnętrzną – warunek jest spełniony,
- c) pkt 3 – „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego” – zaopatrzenie w media – woda z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi Spółki Wodno – Ściekowej Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański z dn. 31 stycznia 2024r. znak: SWS25/2024 x 7, odprowadzenie ścieków do projektowanych zbiorników bezodpływowych po jednym na każdy budynek, energia z sieci energetycznej zgodnie z warunkami technicznymi ENEA Operator Sp. z o.o., Oddział Dystrybucji Zielona Góra z dn. 02 stycznia 2024r. nr 61020/2023/OD4/ZR2, odprowadzenie ścieków opadowych na własny teren inwestora- warunek jest spełniony,
- d) pkt 4 – „teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1” - ustalono, że działka nr ewid. 408/20 to grunt rolny klasy RVI i RV – 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 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

URZĄD MIEJSKI
w Nowogrodzie Bobrzańskim










zgodność odpisu z oryginałem
stwierdzam 03. KWI. 2024
data

Starszy Specjalista
podpisano w imieniu Prezesa

inż. Anżelika Surman

Załącznik graficzny do analizy urbanistycznej Niwiska działka nr ewid. 408/20 skala 1 : 1000

LEGENDA:

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

mgr inż. Iwona Czuchrańska
uprawniona urbanistycznie
nr 1974
J. Czuchrańska

URZĄD MIEJSKI w Nowogrodzie Bobrzańskim
 zgodność z projektem oryginalnym
 stwierdzam 03.04.2024
 data podpis *[Signature]*

Miery planu nowo do 50% od amplitud



[Administrative stamp and additional text]