

PP.6730.105.2023 AS

**DECYZJA NR 29 / 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 22 grudnia 2023r. uzupełnionego w dn. 29 stycznia 2024r. i zmienionego w dn. 09 lutego 2024r. i w dniu 12.02.2024r.

**Pana Roberta Scheitza działającego w imieniu i na rzecz Pana Daniela Gawrona**

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 2 z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,
- pkt 5 z Ministrem Klimatu i Środowiska w zakresie ochrony zbiornika GZWP 301,
- pkt 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych,

Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego

**U S T A L A**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **zabudowie mieszkaniowej na działce nr ewid. 41/38 położonej w obrębie Pierzwin w gminie Nowogród Bobrzański**

1. **rodzaj inwestycji:** budowa wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowa wolnostojącego budynku gospodarczego, 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 2023r. poz. 682 ze zm.);
  - 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, ze zm.);
  - h) Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022r. poz.840, ze zm.);
  - 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 2024r. poz. 82);
  - k) Ustawy z dnia 20 lipca 1997r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1478, ze zm.);

### **2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:**

- a) zagospodarowanie działki zgodne z funkcją zabudowy,
- b) należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- c) należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów,

### **2.2. warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ład przestrzennego:**

- a) ustala się lokalizację budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 15m od granicy działki drogowej nr ewid. 182 i w odległości 15m od granicy działki drogowej nr ewid. 201, 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 do 10% (w tym powierzchnia zabudowy plus teren utwardzony), pozostałą część terenu powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- c) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – do 660m<sup>2</sup>,
- d) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego – do 150m<sup>2</sup>,
- e) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego – parter, dopuszcza się poddasze użytkowe lub nieużytkowe,
- f) liczba kondygnacji budynku gospodarczego – jedna nadziemna, dopuszcza się poddasze,
- g) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – do 35,00 m,
- h) szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego – do 13,0 m
- i) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku do okapu – każdy do 4,0m,
- j) geometria dachu budynku mieszkalnego – główne bryły budynku dachy dwuspadowe, kąty nachylenia połaci od 30° do 45°, dopuszcza się lukarny i wykusze oraz uzupełniające dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie,
- k) geometria dachu budynku gospodarczego – dach główny dwuspadowy, kąty nachylenia połaci od 30° do 40°,
- l) wysokość budynków w kalenicy mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 8,0m,

### **2.3. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów z zakresu warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania,
- b) eksploatacja obiektów budowlanych nie powinna powodować przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a oddziaływanie tych obiektów nie powinno powodować

pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi,

#### **2.4. warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) planowana inwestycja znajduje się na obszarze stanowiska archeologicznego znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków o nazwie Pierzwin 4 (AZP 64-13/20), w związku z powyższym w przypadku wykonywania prac ziemnych zgodnie z art.31 ust. 1a pkt 2 ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* w trakcie robót ziemnych inwestor powinien zapewnić badania archeologiczne, których zakres i charakter stosownie do art. 31 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków określa w drodze decyzji Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny,
- b) stosownie do art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. 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
- c) 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 do celów bytowych z sieci wodociągowej – na warunkach zarządcy sieci, dopuszcza się budowę studni własnej do celów gospodarczych,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych przyłączem kanalizacyjnym do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków lub do projektowanego zbiornika bezodpływowego, a docelowo do kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci,
- c) zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej – na warunkach zarządcy sieci,
- d) ogrzewanie – własne,
- e) odprowadzenie wód opadowych na własny teren inwestora, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do dołów chłonnych lub zbiornika retencyjnego
- f) unieszkodliwianie odpadów – wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dojazd z drogi gminnej nr ewid. 182 na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- h) stanowisko postojowe minimum dwa miejsca postojowe 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 Robert Scheitza działający zgodnie z pełnomocnictwem z dn. 13 listopada 2023r. w imieniu i na rzecz Pana Daniela Gawrona. 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 30 stycznia 2024r. o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach.

Zgodnie z art. 53 ust. 3, pkt 1 i 2 upzp w związku z art. 64 ust. 1 dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych a także analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Z analizy urbanistycznej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej decyzji wynika, że w obrębie analizowanego terenu istnieje zabudowa stanowiąca sąsiedztwo w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Projektowana inwestycja nie spowoduje przekroczenia wskaźników intensywności zabudowy dla terenu analizowanego, posiada możliwość obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i posiada dostęp do drogi publicznej. Inwestycja nie spowoduje powstania zagrożeń dla środowiska przy zagospodarowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp zostały spełnione.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 41/38 ma powierzchnię 2,08ha i stanowi grunty rolne klasy Lzr-RVI (0,23ha), N (0,56ha), RIVa (0,04ha), RV (1,01ha) i RVI (0,24ha).

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 2 z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze – postanowieniem z dn. 05 marca znak: KZ.4123.83.2024 Powiatowy Konserwator Zabytków w Zielonej Górze umorzył postępowanie w sprawie uzgodnienia projektu decyzji,
- pkt 5 z Ministrem Klimatu i Środowiska w zakresie ochrony zbiornika GZWP 301 - 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 zakresie ochrony gruntów rolnych – uzgodniono postanowieniem z dn. 26 lutego 2024r. znak: GG-I.6622.2.104.2024.

Ze względu na fakt, iż właścicielem drogi gminnej nr ewid 182 i 201 przyległych do terenu inwestycji, 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.

mgr inż. Witold Winiarski  
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).

Urząd Miejski w Nowogrodzie Bobrzańskim  
Wydział Inżynierii Lądowej  
S.164.2.01.1, S.164.2.01.2, S.164.2.01.3, S.164.2.01.4, S.164.2.01.5, S.164.2.01.6, S.164.2.01.7, S.164.2.01.8, S.164.2.01.9, S.164.2.01.10, S.164.2.01.11, S.164.2.01.12, S.164.2.01.13, S.164.2.01.14, S.164.2.01.15, S.164.2.01.16, S.164.2.01.17, S.164.2.01.18, S.164.2.01.19, S.164.2.01.20, S.164.2.01.21, S.164.2.01.22, S.164.2.01.23, S.164.2.01.24, S.164.2.01.25, S.164.2.01.26, S.164.2.01.27, S.164.2.01.28, S.164.2.01.29, S.164.2.01.30, S.164.2.01.31, S.164.2.01.32, S.164.2.01.33, S.164.2.01.34, S.164.2.01.35, S.164.2.01.36, S.164.2.01.37, S.164.2.01.38, S.164.2.01.39, S.164.2.01.40, S.164.2.01.41, S.164.2.01.42, S.164.2.01.43, S.164.2.01.44, S.164.2.01.45, S.164.2.01.46, S.164.2.01.47, S.164.2.01.48, S.164.2.01.49, S.164.2.01.50, S.164.2.01.51, S.164.2.01.52, S.164.2.01.53, S.164.2.01.54, S.164.2.01.55, S.164.2.01.56, S.164.2.01.57, S.164.2.01.58, S.164.2.01.59, S.164.2.01.60, S.164.2.01.61, S.164.2.01.62, S.164.2.01.63, S.164.2.01.64, S.164.2.01.65, S.164.2.01.66, S.164.2.01.67, S.164.2.01.68, S.164.2.01.69, S.164.2.01.70, S.164.2.01.71, S.164.2.01.72, S.164.2.01.73, S.164.2.01.74, S.164.2.01.75, S.164.2.01.76, S.164.2.01.77, S.164.2.01.78, S.164.2.01.79, S.164.2.01.80, S.164.2.01.81, S.164.2.01.82, S.164.2.01.83, S.164.2.01.84, S.164.2.01.85, S.164.2.01.86, S.164.2.01.87, S.164.2.01.88, S.164.2.01.89, S.164.2.01.90, S.164.2.01.91, S.164.2.01.92, S.164.2.01.93, S.164.2.01.94, S.164.2.01.95, S.164.2.01.96, S.164.2.01.97, S.164.2.01.98, S.164.2.01.99, S.164.2.01.100

Skala 1:1000

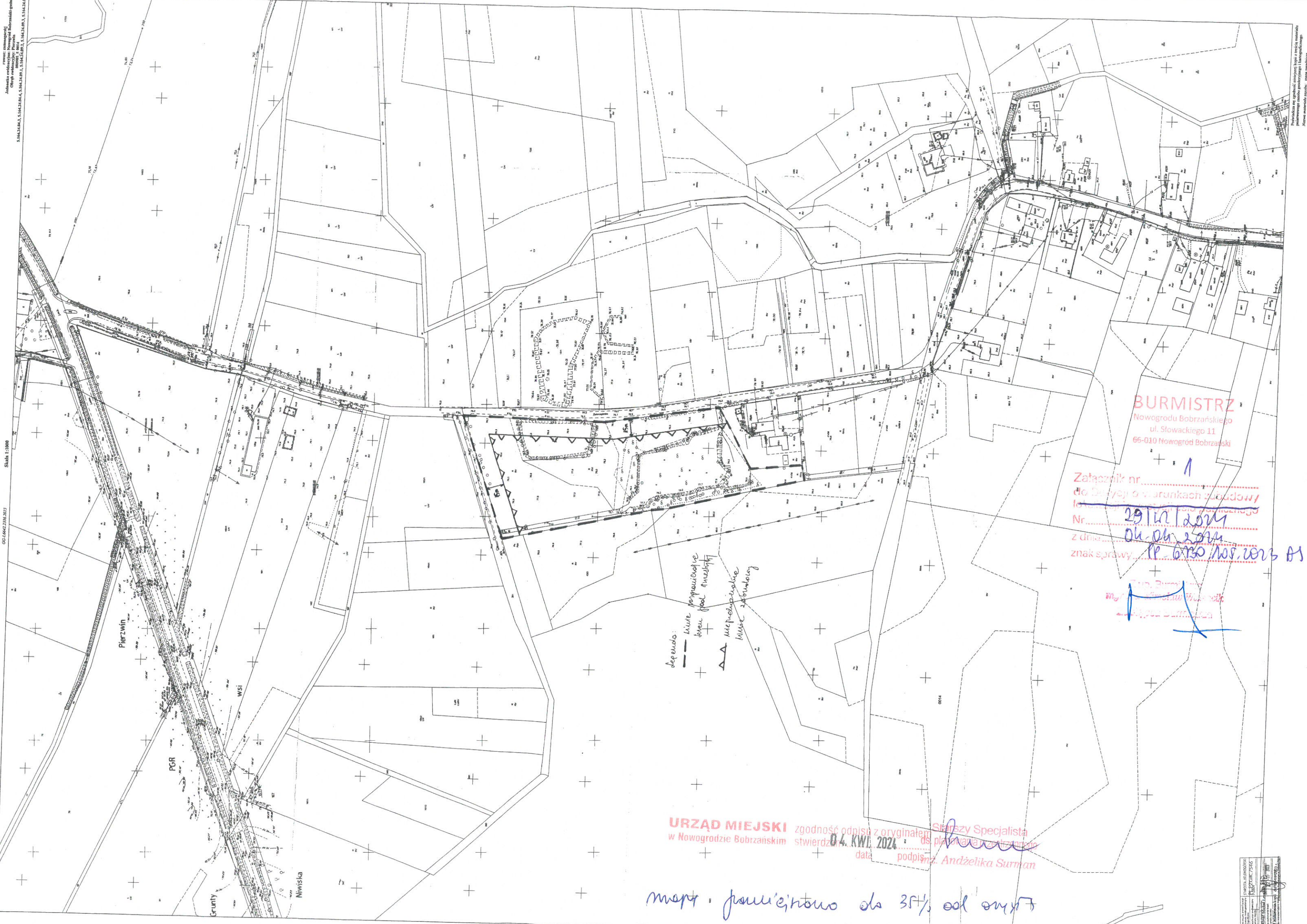
GG-1642.236.2023

Urząd Miejski w Nowogrodzie Bobrzańskim  
Wydział Inżynierii Lądowej  
S.164.2.01.1, S.164.2.01.2, S.164.2.01.3, S.164.2.01.4, S.164.2.01.5, S.164.2.01.6, S.164.2.01.7, S.164.2.01.8, S.164.2.01.9, S.164.2.01.10, S.164.2.01.11, S.164.2.01.12, S.164.2.01.13, S.164.2.01.14, S.164.2.01.15, S.164.2.01.16, S.164.2.01.17, S.164.2.01.18, S.164.2.01.19, S.164.2.01.20, S.164.2.01.21, S.164.2.01.22, S.164.2.01.23, S.164.2.01.24, S.164.2.01.25, S.164.2.01.26, S.164.2.01.27, S.164.2.01.28, S.164.2.01.29, S.164.2.01.30, S.164.2.01.31, S.164.2.01.32, S.164.2.01.33, S.164.2.01.34, S.164.2.01.35, S.164.2.01.36, S.164.2.01.37, S.164.2.01.38, S.164.2.01.39, S.164.2.01.40, S.164.2.01.41, S.164.2.01.42, S.164.2.01.43, S.164.2.01.44, S.164.2.01.45, S.164.2.01.46, S.164.2.01.47, S.164.2.01.48, S.164.2.01.49, S.164.2.01.50, S.164.2.01.51, S.164.2.01.52, S.164.2.01.53, S.164.2.01.54, S.164.2.01.55, S.164.2.01.56, S.164.2.01.57, S.164.2.01.58, S.164.2.01.59, S.164.2.01.60, S.164.2.01.61, S.164.2.01.62, S.164.2.01.63, S.164.2.01.64, S.164.2.01.65, S.164.2.01.66, S.164.2.01.67, S.164.2.01.68, S.164.2.01.69, S.164.2.01.70, S.164.2.01.71, S.164.2.01.72, S.164.2.01.73, S.164.2.01.74, S.164.2.01.75, S.164.2.01.76, S.164.2.01.77, S.164.2.01.78, S.164.2.01.79, S.164.2.01.80, S.164.2.01.81, S.164.2.01.82, S.164.2.01.83, S.164.2.01.84, S.164.2.01.85, S.164.2.01.86, S.164.2.01.87, S.164.2.01.88, S.164.2.01.89, S.164.2.01.90, S.164.2.01.91, S.164.2.01.92, S.164.2.01.93, S.164.2.01.94, S.164.2.01.95, S.164.2.01.96, S.164.2.01.97, S.164.2.01.98, S.164.2.01.99, S.164.2.01.100

Urząd Miejski w Nowogrodzie Bobrzańskim  
Wydział Inżynierii Lądowej  
S.164.2.01.1, S.164.2.01.2, S.164.2.01.3, S.164.2.01.4, S.164.2.01.5, S.164.2.01.6, S.164.2.01.7, S.164.2.01.8, S.164.2.01.9, S.164.2.01.10, S.164.2.01.11, S.164.2.01.12, S.164.2.01.13, S.164.2.01.14, S.164.2.01.15, S.164.2.01.16, S.164.2.01.17, S.164.2.01.18, S.164.2.01.19, S.164.2.01.20, S.164.2.01.21, S.164.2.01.22, S.164.2.01.23, S.164.2.01.24, S.164.2.01.25, S.164.2.01.26, S.164.2.01.27, S.164.2.01.28, S.164.2.01.29, S.164.2.01.30, S.164.2.01.31, S.164.2.01.32, S.164.2.01.33, S.164.2.01.34, S.164.2.01.35, S.164.2.01.36, S.164.2.01.37, S.164.2.01.38, S.164.2.01.39, S.164.2.01.40, S.164.2.01.41, S.164.2.01.42, S.164.2.01.43, S.164.2.01.44, S.164.2.01.45, S.164.2.01.46, S.164.2.01.47, S.164.2.01.48, S.164.2.01.49, S.164.2.01.50, S.164.2.01.51, S.164.2.01.52, S.164.2.01.53, S.164.2.01.54, S.164.2.01.55, S.164.2.01.56, S.164.2.01.57, S.164.2.01.58, S.164.2.01.59, S.164.2.01.60, S.164.2.01.61, S.164.2.01.62, S.164.2.01.63, S.164.2.01.64, S.164.2.01.65, S.164.2.01.66, S.164.2.01.67, S.164.2.01.68, S.164.2.01.69, S.164.2.01.70, S.164.2.01.71, S.164.2.01.72, S.164.2.01.73, S.164.2.01.74, S.164.2.01.75, S.164.2.01.76, S.164.2.01.77, S.164.2.01.78, S.164.2.01.79, S.164.2.01.80, S.164.2.01.81, S.164.2.01.82, S.164.2.01.83, S.164.2.01.84, S.164.2.01.85, S.164.2.01.86, S.164.2.01.87, S.164.2.01.88, S.164.2.01.89, S.164.2.01.90, S.164.2.01.91, S.164.2.01.92, S.164.2.01.93, S.164.2.01.94, S.164.2.01.95, S.164.2.01.96, S.164.2.01.97, S.164.2.01.98, S.164.2.01.99, S.164.2.01.100

Urząd Miejski w Nowogrodzie Bobrzańskim  
Wydział Inżynierii Lądowej  
S.164.2.01.1, S.164.2.01.2, S.164.2.01.3, S.164.2.01.4, S.164.2.01.5, S.164.2.01.6, S.164.2.01.7, S.164.2.01.8, S.164.2.01.9, S.164.2.01.10, S.164.2.01.11, S.164.2.01.12, S.164.2.01.13, S.164.2.01.14, S.164.2.01.15, S.164.2.01.16, S.164.2.01.17, S.164.2.01.18, S.164.2.01.19, S.164.2.01.20, S.164.2.01.21, S.164.2.01.22, S.164.2.01.23, S.164.2.01.24, S.164.2.01.25, S.164.2.01.26, S.164.2.01.27, S.164.2.01.28, S.164.2.01.29, S.164.2.01.30, S.164.2.01.31, S.164.2.01.32, S.164.2.01.33, S.164.2.01.34, S.164.2.01.35, S.164.2.01.36, S.164.2.01.37, S.164.2.01.38, S.164.2.01.39, S.164.2.01.40, S.164.2.01.41, S.164.2.01.42, S.164.2.01.43, S.164.2.01.44, S.164.2.01.45, S.164.2.01.46, S.164.2.01.47, S.164.2.01.48, S.164.2.01.49, S.164.2.01.50, S.164.2.01.51, S.164.2.01.52, S.164.2.01.53, S.164.2.01.54, S.164.2.01.55, S.164.2.01.56, S.164.2.01.57, S.164.2.01.58, S.164.2.01.59, S.164.2.01.60, S.164.2.01.61, S.164.2.01.62, S.164.2.01.63, S.164.2.01.64, S.164.2.01.65, S.164.2.01.66, S.164.2.01.67, S.164.2.01.68, S.164.2.01.69, S.164.2.01.70, S.164.2.01.71, S.164.2.01.72, S.164.2.01.73, S.164.2.01.74, S.164.2.01.75, S.164.2.01.76, S.164.2.01.77, S.164.2.01.78, S.164.2.01.79, S.164.2.01.80, S.164.2.01.81, S.164.2.01.82, S.164.2.01.83, S.164.2.01.84, S.164.2.01.85, S.164.2.01.86, S.164.2.01.87, S.164.2.01.88, S.164.2.01.89, S.164.2.01.90, S.164.2.01.91, S.164.2.01.92, S.164.2.01.93, S.164.2.01.94, S.164.2.01.95, S.164.2.01.96, S.164.2.01.97, S.164.2.01.98, S.164.2.01.99, S.164.2.01.100

Przebieg linii energetycznej wraz z rezerwami  
Kod kolorów: linia energetyczna - linia energetyczna  
Kod kolorów: linia energetyczna - linia energetyczna



**BURMISTRZ**  
Nowogrodu Bobrzańskiego  
ul. Słowackiego 11  
66-010 Nowogrod Bobrzański

Załącznik nr 1  
do Decyzji o warunkach zabudowy  
Nr 291/2024  
z dnia 04.04.2024  
znak sprawy: P. 6730/105.2023 AS

*[Handwritten signature]*

URZĄD MIEJSKI w Nowogrodzie Bobrzańskim  
zgodność odpisu z oryginałem  
stwierdzona dnia 04. KWI. 2024  
data podpisu: *[Handwritten signature]*  
Andżelika Surman

*miejsc. jawicentno do 35% od smyft*

Urząd Miejski w Nowogrodzie Bobrzańskim  
Wydział Inżynierii Lądowej  
S.164.2.01.1, S.164.2.01.2, S.164.2.01.3, S.164.2.01.4, S.164.2.01.5, S.164.2.01.6, S.164.2.01.7, S.164.2.01.8, S.164.2.01.9, S.164.2.01.10, S.164.2.01.11, S.164.2.01.12, S.164.2.01.13, S.164.2.01.14, S.164.2.01.15, S.164.2.01.16, S.164.2.01.17, S.164.2.01.18, S.164.2.01.19, S.164.2.01.20, S.164.2.01.21, S.164.2.01.22, S.164.2.01.23, S.164.2.01.24, S.164.2.01.25, S.164.2.01.26, S.164.2.01.27, S.164.2.01.28, S.164.2.01.29, S.164.2.01.30, S.164.2.01.31, S.164.2.01.32, S.164.2.01.33, S.164.2.01.34, S.164.2.01.35, S.164.2.01.36, S.164.2.01.37, S.164.2.01.38, S.164.2.01.39, S.164.2.01.40, S.164.2.01.41, S.164.2.01.42, S.164.2.01.43, S.164.2.01.44, S.164.2.01.45, S.164.2.01.46, S.164.2.01.47, S.164.2.01.48, S.164.2.01.49, S.164.2.01.50, S.164.2.01.51, S.164.2.01.52, S.164.2.01.53, S.164.2.01.54, S.164.2.01.55, S.164.2.01.56, S.164.2.01.57, S.164.2.01.58, S.164.2.01.59, S.164.2.01.60, S.164.2.01.61, S.164.2.01.62, S.164.2.01.63, S.164.2.01.64, S.164.2.01.65, S.164.2.01.66, S.164.2.01.67, S.164.2.01.68, S.164.2.01.69, S.164.2.01.70, S.164.2.01.71, S.164.2.01.72, S.164.2.01.73, S.164.2.01.74, S.164.2.01.75, S.164.2.01.76, S.164.2.01.77, S.164.2.01.78, S.164.2.01.79, S.164.2.01.80, S.164.2.01.81, S.164.2.01.82, S.164.2.01.83, S.164.2.01.84, S.164.2.01.85, S.164.2.01.86, S.164.2.01.87, S.164.2.01.88, S.164.2.01.89, S.164.2.01.90, S.164.2.01.91, S.164.2.01.92, S.164.2.01.93, S.164.2.01.94, S.164.2.01.95, S.164.2.01.96, S.164.2.01.97, S.164.2.01.98, S.164.2.01.99, S.164.2.01.100

19/12/2024

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

zabudowie mieszkaniowej na działce nr ewid. 41/38 położonej w obrębie Pierzwini w gminie Nowogród Bobrzański

Wnioskodawca: Pan Robert Scheitza działający w imieniu i na rzecz Pana Daniela Gawrona

### 1. Podstawa prawna analizy:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 977 ze zm.);
- 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.)
- 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. 223 m od strony wschodniej od drogi nr ewid. 182; obszarem analizowanym objęto teren o promieniu ok. 400 m wokół planowanej inwestycji z zabudową sąsiednią.

### 3. Opis stanu faktycznego:

- Działka ozn. nr ewid. 41/38 jest niezabudowana porośnięta roślinnością niską i wysoką. Na działce istnieje rów melioracyjny i obniżenie terenu w którym gromadzi się woda. Działka położona jest w północnej części miejscowości Pierzwini. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 41/38 ma powierzchnię 2,08ha i stanowi grunty rolne klasy Lzr-RVI (0,23ha), N (0,56ha), RIVa (0,04ha), RV (1,01ha) i RVI (0,24ha).
- Charakterystyka zagospodarowania terenów sąsiednich – w sąsiedztwie działki istnieją budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze. Istniejące budynki to obiekty parterowe, parterowe z poddaszami użytkowymi lub nieużytkowymi, niektóre podpiwniczone, kryte dachami dwuspadowymi i wielospadowymi, o kątach nachylenia połaci do 45°. Wysokość zabudowy - ok. 3 – 9m.
- Działki sąsiednie niezabudowane – tereny niezabudowane w tym rolne i rolne zadrzewione, lasy, rów oraz drogi.

### 4. Opis stanu prawnego:

- teren wnioskowanej inwestycji znajduje się na obszarze, na który brak jest planu zagospodarowania przestrzennego,
- działka pod inwestycję objęta jest ochroną w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840, ze zm.) tj. na działce zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Pierzwini 4 (AZP 64-13/20),
- planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
- 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;
- na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań samorządowych lub rządowych wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego,
- 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

1

Natura 2000,


- h) teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów (t.j. Dz. 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 niezabudowane w tym rolne (TN), lasy (ZL), rów (W) i drogi (KD i KDW);
    - można ustalić budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budowę budynku gospodarczego wolnostojącego,
  - b) **forma architektoniczna:** zabudowy sąsiedniej – domy parterowe i parterowe z poddaszami, niektóre podpiwniczone;
    - można ustalić budowę budynku mieszkalnego parterowego z dopuszczeniem poddasza użytkowego lub nieużytkowego i budowę jednokondygnacyjnego budynku gospodarczego z dopuszczeniem poddasza,
  - c) **linia zabudowy:** na działkach sąsiednich budynki zlokalizowane w odległości 18 – 30 m od drogi nr ewid. 182; zgodnie z art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 645, ze zm.) obiekty budowlane przy drodze publicznej gminnej powinny być usytuowane w odległości co najmniej 6m licząc od krawędzi jezdni w terenie zabudowy i w odległości co najmniej 15m od krawędzi jezdni poza terenem zabudowy;
    - można ustalić lokalizację budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 15m od granicy działki drogowej nr ewid. 182 i w odległości 15m od granicy działki drogowej nr ewid. 201, 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);
  - c) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** na działkach sąsiednich jest bardzo zróżnicowana co wynika z wielkości działek i wynosi ok. 5 – 30% wraz z terenami utwardzonymi,
    - można ustalić wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji do 10% (w tym powierzchnia zabudowy plus teren utwardzony), pozostałą część terenu powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - d) **szerokość elewacji frontowej:** budynków sąsiednich jest zróżnicowana i wynosi ok. 16-35m,
    - można ustalić wnioskowaną szerokość elewacji budynku mieszkalnego do 35,0 m, budynku gospodarczego do 13,0 m,
  - e) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** budynków sąsiednich ok. 3 – 4,5m,
    - można ustalić wnioskowaną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków do okapu do 4,0 m,
  - f) **geometria dachu:** sąsiedniej zabudowy: głównie dachy dwuspadowe oraz wielospadowe, o kątach nachylenia połaci ok. 45° oraz uzupełniające dachy płaskie
    - można ustalić dla projektowanej zabudowy dachy główne dwuspadowe, kąty nachylenia połaci od 30° do 45° dopuszcza się uzupełniające dachy dwuspadowe, czterospadowe lub płaskie, wysokość głównej kalenicy budynku mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do 8,0 m,
  - g) **dostęp do drogi publicznej:**
    - dojazd od strony wschodniej z drogi gminnej nr ewid. 182 projektowanym zjazdem,
  - h) **obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:**
    - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków lub do projektowanego zbiornika bezodpływowego, zaopatrzenie w energię z sieci energetycznej na warunkach zarządcy sieci, odprowadzenie wód opadowych na własny teren inwestora,
6. Warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- a) pkt 1 „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana

2

mgr inż. Iwona Czaplińska – uprawnienia urbanistyczne Nr 1657.

URZĄD MIEJSKI w Nowogrodzie Bobrzańskim  
zgodność opinii z projektem ds. planu miejscowego  
stwierdzam 04. KWI. 2024  
data podpis:  Anabela Surmacz  
Stanowisko: Specjalista ds. planu miejscowego



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. 182 od strony wschodniej – 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 wydanymi przez Spółkę Wodno – Ściekową Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański z dn. 04 stycznia 2024r. znak; SWS/762/2024 odprowadzenie ścieków do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków lub do projektowanego zbiornika bezodpływowego, energia z sieci energetycznej – zgodnie z warunkami ENEA Operator Sp. z o.o., z dnia 24 stycznia 2024r. znak: 57562/2023/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. 41/38 to grunt rolny klasy Lzr-RVI, N, RIVa, RV i RVI – warunek jest spełniony,
- e) pkt 5 – „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi” - nie stwierdzono sprzeczności z przepisami odrębnymi – warunek jest spełniony,
- f) pkt 6 - „zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu” - Warunek jest spełniony.

## 7. Wnioski:

Warunki art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 977 ze zm.) zostały spełnione. Planowane zagospodarowanie działki nie narusza przestrzennego układu terenu w obszarze analizowanym.

Załącznik graficzny do analizy – mapa w skali 1:1000

mgr inż. Iwona Czaplinska  
uprawnienia urbanistyczne

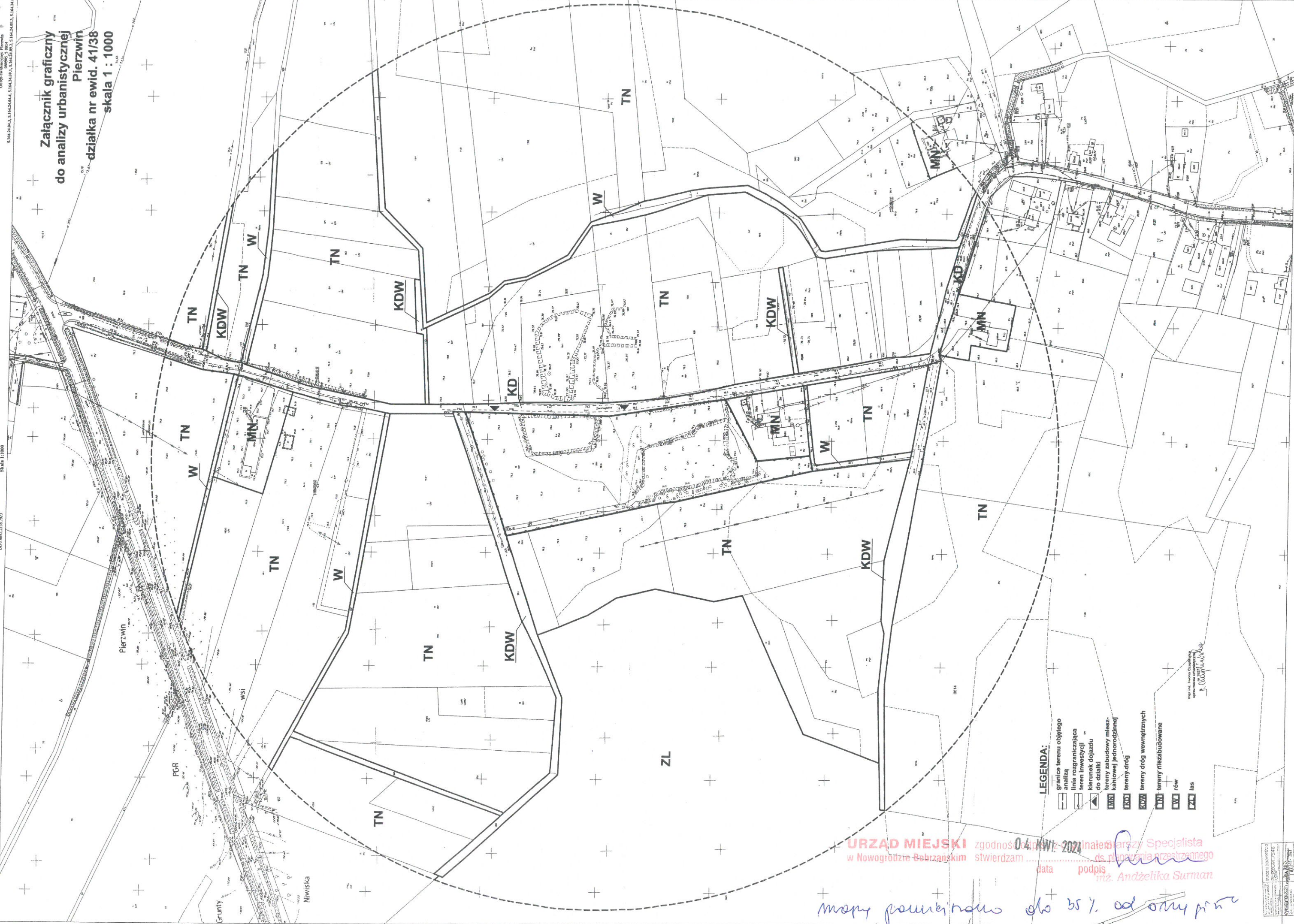
nr 1657  
*I. Czaplinska*

URZĄD MIEJSKI  
w Nowogrodzie Bobrzańskim

zgodność podpisu z oryginałem  
stwierdzam  
04. KWI. 2024  
data

Starszy Specjalista  
ds. planowania przestrzennego  
*A. Surmat*  
mgr inż. Andżelika Surmat

# Załącznik graficzny do analizy urbanistycznej Pierzwin działka nr ewid. 41/38 skala 1 : 1000



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

mgr inż. Joanna Czarnecka  
ul. Piłsudskiego 107  
05-110  
J. Czarnecka

**URZĄD MIEJSKI** w Nowogrodzie Sębrzańskim  
zgodność z art. 17 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 27.04.2021 r. o planowaniu przestrzennym  
stwierdzam... data...  
mgr inż. *Andżelika Surman*  
podpis

*mapy powiększone do 55% od oryginału*