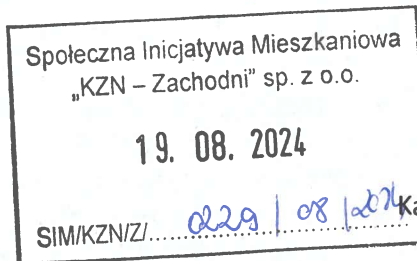


BURMISTRZ KARGOWEJ
ul. Rynek 33
66-120 Kargowa

Znak sprawy: PP.6730.11.2024



Kargowa, dnia 12 sierpnia 2024 r.

DECYZJA 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 2024 r. poz. 1130) 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 19.03.2024 r. (data wpływu 20.03.2024 r.), zmienionego w dniu 17.06.2024 r.:

Pani Bogny Narożnej – Prezesa Zarządu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN – Zachodni” Sp. z o.o. z/s ul. Grunwaldzka 19 lok. 2.15 60-782 Poznań,

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 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- pkt 2 z Powiatowym Konserwatorem Zabytków,
- pkt 2a z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym,

U S T A L A M

dla inwestycji polegającej na **budowie maksymalnie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, parkingami, obiektami małej architektury oraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 814/5 położonej w obrębie ewid. nr 1, miasto Kargowa, gmina Kargowa,**

1. **rodzaj inwestycji:** budowa maksymalnie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, parkingami, obiektami małej architektury oraz z infrastrukturą towarzyszącą – dopuszcza się etapowanie inwestycji,
2. **warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:**
 - a) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130)
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 725 ze zm.);
 - c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225);
 - d) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.);
 - e) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589);
 - f) Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U z 2024 r. poz. 320);
 - g) Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.);

- h) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 757);
- i) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 266);
- j) Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640),
- k) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 82);

2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:

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

2.2. warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) Linia zabudowy:

- ustala się budowę budynku oraz z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od granicy działki z drogą nr ewid. 812 – jak na załączniku graficznym, dopuszcza się przekroczenia tej linii takimi drugorzędnymi elementami zabudowy jak schody zewnętrzne, pochylnie, okapy, gzymsy, balkony, mury oporowe, wiaty śmietnikowe,
- 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),

Parametry zabudowy dla każdego budynku mieszkalnego wielorodzinnego:

- b) **Powierzchnia zabudowy budynku:**
od 500 m² do 700m²,
- c) **szerokość elewacji frontowej budynku:**
od 10,0 m do 50,0m,
- d) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki:**
od 10,0m do 12,0m,
- e) **wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku:**
od 10,0m do 12,0m,
- f) **kąt nachylenia dachu:**
do 3°,
- g) **rodzaj projektowanego dachu:**
dach płaski,
- h) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:**
30% powierzchni terenu objętego decyzją,
- i) **minimalna liczba miejsc do parkowania:**
1,5 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,

Parametry zabudowy dla zespołu garaży szeregowych:

- j) **Powierzchnia zabudowy:**
od 50 m² do 240m²,
- k) **szerokość elewacji frontowej budynku:**
od 6,0 m do 40,0m,
- l) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki:**
od 2,8m do 6,0m,
- m) **wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku:**
od 2,8m do 4,0m,
- n) **kąt nachylenia dachu:**
do 5°,
- o) **rodzaj projektowanego dachu:**
dach płaski,

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 zlokalizowana jest na terenie objętym ochroną konserwatorską tj. w granicach otoczenia zabytku - zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Kargowa, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 3030 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.07.1978r, w związku z powyższym zgodnie z art. 36 ust.1 pkt 2 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, prowadzenie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga uzyskania pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze w trybie decyzji administracyjnej,
- b) na terenie zaplanowanej inwestycji znajduje się stanowisko archeologiczne Kargowa 46 (AZP 59-17/69) - ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W związku z powyższym, zgodnie z art. 31 ust. 1a 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 i opiece nad zabytkami 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,
- c) zadania dotyczące ochrony zabytków położonych w granicach administracyjnych powiatu zielonogórskiego zawarte w porozumieniu z dnia 14 stycznia 2022 r. w sprawie powierzenia Powiatowi Zielonogórskiemu prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Lubuskiego, realizowanych przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w tym wydawanie decyzji i postanowień, realizowane są od dnia 16.03.2022 r. przez Starostę Zielonogórskiego, z upoważnienia którego działa Powiatowy Konserwator Zabytków,
- d) na prowadzenie prac archeologicznych należy uzyskać pozwolenie od Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w trybie decyzji administracyjnej zgodnie z art. 36 ust.1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- e) 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 Kargowej,

2.5. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) **dostęp do wody:**
projektowane przyłącze do sieci wodociągowej,
- b) **odprowadzenie ścieków bytowych:**
projektowane przyłącze do sieci,
- c) **utyliczacja ścieków pozostałych:**
nie dotyczy,
- d) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**
na własny nieutwardzony teren inwestycji i/lub przyłącze kanalizacji deszczowej jako przelew awaryjny i/lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
- e) **dostęp do energii elektrycznej:**
projektowane przyłącze do sieci,

- f) **dostęp do gazu:**
nie dotyczy,
 - g) **unieszkodliwianie odpadów:**
zgodnie z umową zawartą na wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) **zaopatrzenie w środki łączności:**
projektowane przyłącze do sieci,
 - i) **obsługa komunikacyjna:**
dojazd z drogi dz. nr ewid. 812– w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - j) **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 wystąpiła Pani Bogna Narożna – Prezes Zarządu Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN – Zachodni” Sp. z o.o. z/s ul. Grunwaldzka 19 lok. 2.15 60-782 Poznań. 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 (Dz.U. z 2024 r. 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 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.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 814/5 pod inwestycję to grunt:

- klasy RIIb o pow. 0,8667ha,
- klasy Br-RIIb o pow. 0,0201ha,

- klasy RIVa o pow. 0,1505ha,
- klasy Br-RIVa o pow. 0,0072ha,

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 2024 r. poz. 82).

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi z zastrzeżeniem ust. 2a, natomiast zgodnie z art. 10a tej ustawy przepisów rozdziału 2, a więc również art. 7, nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Działka objęta decyzją znajduje jest gruntem rolnym zlokalizowanym w granicach administracyjnym miasta Kargowa.

Teren objęty inwestycją leży na terenach podlegających ochronie konserwatorskiej 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.).

Teren objęty inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo w rozumieniu Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz.U z 2024 r. poz. 54 ze zm.) i ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 1336 ze zm.), tj.. 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.

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

- pkt 6 ze Starostwem Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych - postanowieniem z dnia 16.07.2024 r. (znak sprawy: GG-I.6622.2.364.2024) Starosta Zielonogórski uzgodnił niniejszy projekt decyzji,
- pkt 2 z Powiatowym Konserwatorem Zabytków - uzgodniono, ponieważ zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska,
- pkt 2a z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym - postanowieniem nr 115/NZ-58/2024 z dnia 19.07.2024 r. (znak sprawy: NZ.9022.3.170.2024) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny uzgodnił niniejszy projekt decyzji.

Ze względu na fakt, iż właścicielem drogi gminnej urządzonej na dz. nr 812 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 uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 1/WPOKK/2018 nadane na podstawie art. 24. ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 551).

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
Zgodnie z art. 127a § 1 KPA w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
Stosownie do art. 127a § 2 KPA 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.

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

Załącznik nr 2 – analiza urbanistyczna.



BURMISTRZ
MARTA PARON

Otrzymują:

1. Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodni” sp. z o.o. - ul. Grunwaldzka 19/2.15, 60-782 Poznań
2. Stanisław Szukalski - ul. Babimojska 2D, 66-120 Kargowa
3. Burmistrz Kargowej - ul. Rynek 33, 66-120 Kargowa
4. aa.

Decyzja niniejsza stała się
ostateczna... 03.08.2024 r.
podpis... Kłys-Kozubka
Kargowa, dnia 12.08.2024 r.

Opłatę skarbową uiszczono przelewem w dniu
11.03.2024 r. w wysokości 598,00 zł (słownie
złotych: pięćset dziewięćdziesiąt osiem)

Z up. BURMISTRZA

Adrianna Kłys-Kozubka
Imię i nazwisko, stanowisko
INSPEKTOR

Sporządziła: Adrianna Kłys-Kozubka
dnia 12.08.2024 r.

SPRAWA PP.6730.11.2024
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI

Burmistrz
Marta Paron

mgr inż. arch. Marek Orywał
upr. arch 1/WPOKK/2018
NIP: 923-169-20-10, REGON: 369872033
tel: 53 610 10 10
LEGENDA 7 biuro@orywal.com.pl

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
GRANICA TERENU OBJĘTEGO DECYZJĄ

**Załącznik Nr 2 do decyzji Nr PP.6730.11.2024
o warunkach zabudowy**

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

budowie maksymalnie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, parkingami, obiektami małej architektury oraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 814/5 położonej w obrębie ewid. nr 1, miasto Kargowa, gmina Kargowa.

1. Podstawa prawna analizy:

- a) Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) - art. 61 ust. 1-5; - dalej u.p.z.p.
- 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. z 2003 r. Nr 164., poz. 1588 ze zm.). – dalej r.w.d.n.z.
- 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589);

2. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

W celu dokonania analizy sąsiedztwa oraz ustalenia wymagań dla nowej inwestycji, wokół terenu, którego dotyczy wniosek o warunki zabudowy, wyznaczono granice obszaru analizowanego, stosownie do art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) – dalej: u.p.z.p., a także zgodnie z par. 3 ust. 1 rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm.) – dalej: r.w.d.n.z.

„W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.”

3. Opis stanu faktycznego:

- Teren objęty wnioskiem jest niezabudowany. Ma dostęp od drogi publicznej.

4. Opis stanu prawnego:

- a) teren wnioskowanej inwestycji znajduje się na obszarze, na który brak jest planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) planowana inwestycja położona jest w obszarze objętym ochroną krajobrazową, zgodnie z obowiązującą Decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze, w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków, z dnia 20 lipca 1978 r. (znak: KL-IV-5340/D/16/78). Zgodnie z sentencją ww. decyzji teren położony w promieniu 1 km od ścisłej ochrony konserwatorskiej objęty został ochroną krajobrazową. Obszar ochrony krajobrazowej zespołu urbanistycznego stanowi otoczenie zabytku w rozumieniu art. 3 pkt. 15 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.);
- c) na terenie zaplanowanej inwestycji znajduje się stanowisko archeologiczne Kargowa 46 (AZP 59-17/69) - ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W związku z powyższym, zgodnie z art. 31 ust. 1a 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 i opiece nad zabytkami 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,

- d) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- e) teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
- f) 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,
- g) na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań samorządowych lub rządowych wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego,
- h) 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,
- i) 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 2024 r. poz. 82),
- j) inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Warunki wynikające z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 61 u.p.z.p., wydanie decyzji jest możliwe tylko przy łącznym spełnieniu warunków:

a) warunek dobrego sąsiedztwa - art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

„Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”

- warunek spełniony

Funkcje terenu i zabudowy oznaczono na załączniku graficznym przy użyciu symboli określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587).

Z analizy wniosku o ustalenie warunków zabudowy wynika, iż planowaną funkcją zabudowy będzie zabudowa mieszkalna wielorodzinna (MW).

Na działkach sąsiednich, w granicach obszaru analizowanego, istnieje zabudowa umożliwiająca określenie wymagań dotyczących planowanej inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, a także parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

b) dostęp do drogi publicznej - art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.

„Teren ma dostęp do drogi publicznej” - warunek spełniony

Zgodnie z art. 2 par. 14 u.p.z.p. – przez „dostęp do drogi publicznej” należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

c) uzbrojenie terenu- art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p.

„Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5 , jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”

- warunek spełniony

d) przeznaczenie terenu na grunty nierolne/nieleśne - art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p.

„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”

- warunek spełniony

e) przepisy odrębne - art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p.

„Decyzja zgodna z przepisami odrębnymi”

- warunek spełniony

f) zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze - art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.

„a) 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 2024 r. poz. 555), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt. 1 tej ustawy”

- warunek spełniony

„b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu”

- warunek spełniony

„b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach rurociągu”

- warunek spełniony

6. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linia zabudowy: według par. 4. ust. 1. r.w.d.n.z., obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Za podstawę ustalenia linii zabudowy przyjmuje się te linie zabudowy, które przedłużone pozwolą zlokalizować planowaną zabudowę na terenie objętym wnioskiem.

Podczas analizy wykryto istniejącą linię zabudowy, mogącą stanowić wyznacznik dla planowanej inwestycji.

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: według par. 5 ust. 1 r.w.d.n.z., wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. W związku z zaobserwowaną sytuacją urbanistyczną dopuszcza się ustalenie wskaźnika zgodnego żądaniem Inwestora.

c) szerokość elewacji frontowej: według par. 6 ust. 1 r.w.d.n.z., szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, dla nowej zabudowy ustalać należy jako średnią szerokość elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Żądana szerokość elewacji frontowej odnajduje swoje odzwierciedlenie w obszarze analizowanym.

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: z uwagi na fakt, iż wysokości wzniesienia górnych krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsu lub attyk na działkach sąsiednich przebiegają tworząc uskoki, zgodnie z par. 7 ust. 3 r.w.d.n.z. do ustalenia przedmiotowego parametru należy przyjąć jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym. Ustawodawca dopuścił ponadto odstępstwo od ww. reguły (por.: par. 7 ust. 4 r.w.d.n.z.), jeżeli wynika to z analizy, w związku z czym dopuszczalne będzie uznanie, że inwestycja stanowi kontynuację form zastanych w otoczeniu, jeżeli badany wskaźnik nie przekroczy wykazanych wartości maksymalnych i minimalnych. Wartość żądana przez Inwestora nie przekracza zastanych minimów ani maksimów i w ocenie organu nie godzi w zastany stan rzeczy.,

e) geometria dachu: Zgodnie z par. 8 r.w.d.n.z., w obszarze analizowanym przeanalizowano geometrię dachów. Zbadano kąty nachylenia połaci dachowych oraz usytuowanie kalenic. Ze względu na metodologię badania przyjęto, że ewentualny błąd w założeniach nie przekłada się na prawidłowość ustaleń ze względu na zafałszowanie percepcji skrótami perspektywicznymi. Parametry form dachów na budynkach pośród zastanej zabudowy nie odbiegają od planowanych rozwiązań wskazanych we wniosku.

f) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci budowa zbiornika bezodpływowego, zaopatrzenie w energię zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej

właściwego zarządcy sieci, gaz z sieci gazowej, odprowadzenie wód opadowych na własny teren inwestora,

7. Wnioski:

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

Załącznik graficzny do analizy – mapa w skali 1:1000

Sporządził:

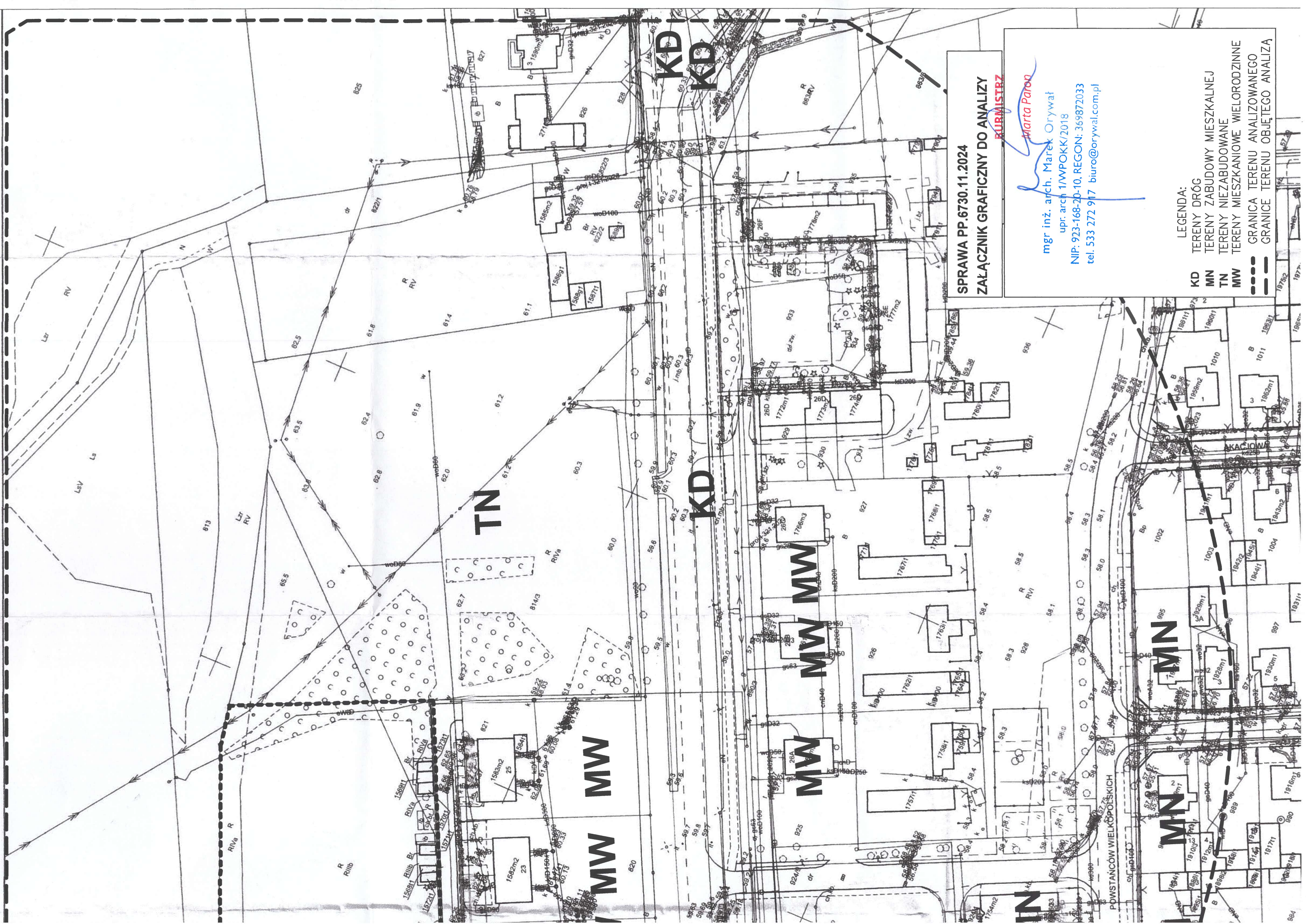
mgr inż. arch.: Marek Orywał

upr. arch. 1/WPOKK/2018



BURMISTRZ

MARTA PARON



SPRAWA PP.6730.11.2024
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO ANALIZY

KURMISTRZ

Marta Paron
mgr inż. arch. Marek Orywał
upr. arch. 1/WPOKK/2018
NIP: 923-168-20-10, REGON: 369872033
tel. 533 272 917 biuro@orywal.com.pl

LEGENDA:

- KD TERENY DRÓG
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ
- TN TERENY NIEZABUDOWANE
- MW TERENY MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
- GRANICA TERENU ANALIZOWANEGO
- - - GRANICE TERENU OBJĘTEGO ANALIZĄ

