

**Załącznik Nr 2 do decyzji Nr PP.6730.70.2023  
o warunkach zabudowy**

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

**zmianie sposobu użytkowania z budynku mieszkalno-usługowego na budynek usługowy, przebudowie, nadbudowie, remoncie, rozbudowie i termomodernizacji budynku byłego dworca kolejowego oraz przebudowie, nadbudowie, remoncie, rozbudowie i termomodernizacji budynku magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 518/4, 518/5, 518/17, 518/6, 518/7 położonych w obrębie ewidencyjnym 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) - 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) – 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 zabudowany. Ma dostęp od drogi publicznej.
- Charakterystyka zagospodarowania terenów sąsiednich – w sąsiedztwie działki istnieją budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i w zabudowie bliźniaczej. Istniejące obiekty to budynki parterowe i dwukondygnacyjne (parterowe z poddaszami użytkowymi), kryte dachami głównie dwuspadowymi o kątach nachylenia pości od 35° do 45°. Wysokości budynków wynoszą ok. 4 – 9m.  
Działki niezabudowane w obszarze analizowanym to grunty rolne, tereny przeznaczone pod budownictwo w tym tereny przemysłowe i drogi.

**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) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - d) teren nie należy do obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
  - e) zakres inwestycji nie należy do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, teren nie należy do terenów górniczych oraz obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - f) na terenie objętym wnioskiem nie przewiduje się realizacji zadań samorządowych lub rządowych wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego,
  - g) teren objęty inwestycją nie leży na terenach cennych przyrodniczo; w zasięgu oddziaływania inwestycji nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000,
  - h) teren, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.),
  - i) 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 usługowa (U).  
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 2023 r. poz. 1680 ze zm.), 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 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 1:500

Sporządził:

mgr inż. arch.: Marek Orywał

upr. arch. 1/WPOKK/2018

BURMISTRZ  
*Jerzy Fabiś*