

BURMISTRZ KARGOWEJ
ul. Rynek 33
66-120 Kargowa

Kargowa, dnia 15 marca 2024 r.

Znak sprawy: PP.6730.70.2023

D E C Y Z J A **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 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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 12.12.2023 r. (data wpływu 15.12.2023 r.):

Gminy Kargowa, Rynek 33, 66-120 Kargowa, w imieniu i na rzecz której działa pełnomocnik Pan Michał Seifert, ul. Drzonków – Sarnia 3, 66-004 Zielona Góra,

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 9 z Powiatowym Zielonogórskim Zarządem Dróg w Górzycowie,

U S T A L A M

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. rodzaj inwestycji:** zmiana użytkowania z budynku mieszkalno-usługowego na budynek usługowy, przebudowa, remont, rozbudowa i termomodernizacja budynku byłego dworca kolejowego oraz przebudowa, remont, rozbudowa i termomodernizacja budynku magazynowego,
- 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 2023 r. poz. 977 ze zm.)
 - b) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2023 r. poz. 682 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 2023 r. poz. 645 ze zm.);

- 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 2023 r. poz. 537);
- i) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.);
- 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 2022 r. poz. 2409 ze zm.);

2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:

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

2.2. warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) Linia zabudowy:

- ustala się realizację inwestycji z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak na załączniku graficznym, dopuszcza się przekroczenia tej linii takimi drugorzędnymi elementami zabudowy jak schody zewnętrzne, okapy, gzymsy, balkony,
- 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) udział powierzchni zabudowy:

łącznie dla terenu objętego decyzją od 480,0m² do 550,0m²,

Parametry dotyczące budynku dworca kolejowego:

c) szerokość elewacji frontowej budynku:

bez zmian,

d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki:

od 3,0m do 10,20m,

e) wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku:

od 11,5m do 12,50m,

f) kąt nachylenia dachu:

bez zmian,

g) rodzaj projektowanego dachu:

bez zmian,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

30% powierzchni terenu objętego decyzją,

i) minimalna liczba miejsc do parkowania:

minimum 4 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych

Parametry dotyczące budynku magazynowego:

j) szerokość elewacji frontowej budynku:

od 15,30m do 16,0m,

k) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki:

od 2,3m do 3,5m,

l) wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku:

od 4,1m do 6,3m,

m) kąt nachylenia dachu:

od 20° do 45°,

n) rodzaj projektowanego dachu:

dach dwuspadowy,

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) budynki (stacji kolejowej i budynku gospodarczego w zespole kolejowym) są ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie objętym ochroną konserwatorską tj. w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Kargowa, nr rejestru zabytków 3030 z dnia 20.07.1978 r, w związku z powyższym prowadzenie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga uzyskania pozwolenia Powiatowego Konserwatora Zabytków,
- b) z uwagi na zachowany bogaty detal architektoniczny nie dopuszcza się docieplenia budynku od strony elewacji zewnętrznych,
- c) stolarkę okienną i drzwiową zaleca się poddać pracom remontowym, w przypadku ich znacznego zniszczenia nową stolarkę należy zaprojektować w nawiązaniu do formy i materiału stolarki historycznej,
- d) 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 działu Powiatowy Konserwator Zabytków,
- e) w związku z lokalizacją inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego Kargowa 65 (AZP 57-17/99) stanowiącego układ urbanistyczny Kargowej, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, na inwestorze ciąży obowiązek zapewnienia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych.

Zakres i rodzaj tych badań, stosownie do art. 31 ust. 2 ustawy o ochronie zabytków, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny

Prowadzenie badań archeologicznych wymaga uzyskania pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w drodze decyzji administracyjnej, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- f) 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:**
istniejące przyłącze do sieci wodociągowej,
- b) **odprowadzenie ścieków bytowych:**
istniejące przyłącze do sieci,
- c) **utyliczacja ścieków pozostałych:**
nie dotyczy,

- d) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:**
na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- e) **dostęp do energii elektrycznej:**
istniejące przyłącze do sieci,
- f) **dostęp do gazu:**
istniejące przyłącze do sieci,
- g) **unieszkodliwianie odpadów:**
zgodnie z umową zawartą na wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) **zaopatrzenie w środki łączności:**
nie dotyczy,
- i) **obsługa komunikacyjna:**
z drogi dz. nr ewid. 515/2, 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

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wystąpiła Gmina Kargowa, Rynek 33, 66-120 Kargowa, w imieniu i na rzecz której działa pełnomocnik Pan Michał Seifert, ul. Drzonków – Sarnia 3, 66-004 Zielona Góra. 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 2023 r. 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 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.

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 2022 r. poz. 2556 ze zm.) i ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 1336 ze zm.). 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 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajął stanowiska,
- pkt 9 z Powiatowym Zielonogórskim Zarządem Dróg w Górzyszkowicach - postanowieniem z dnia 29.01.2024 r. (znak sprawy PZZD.6116.83.2023.SO) Dyrektor Powiatowego Zielonogórskiego Zarządu Dróg uzgodnił niniejszy projekt decyzji.

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

Jerzy Fabiś

Otrzymują:

1. Biuro Projektów i Realizacji Inwestycji Michał Seifert – Drzonków-Sarnia 3, 66-004 Zielona Góra (pełnomocnik Gminy Kargowa)
2. Joanna Czubkowska – ul. Sulechowska 50/51, 66-120 Kargowa
3. Zarząd Dróg Wojewódzkich – al. Niepodległości 32, 65-042 Zielona Góra
4. Powiatowy Zielonogórski Zarząd Dróg – Górzykowo 1, 66-100 Sulechów
5. AGRO-MAR Sp. z o.o. – ul. Dworcowa 26, 66-120 Kargowa
6. Elżbieta i Dariusz Horbowy – ul. Słodka 18, 66-120 Kargowa
7. PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami – Al. Niepodległości 8, 61-875 Poznań
8. Burmistrz Kargowej – ul. Rynek 33, 66-120 Kargowa
9. aa.

Gmina Kargowa jest zwolniona z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

Sporządziła: Adrianna Kłys-Kozubska
dnia 15.03.2024 r.