

BURMISTRZ MIASTA GUBINA

woj. lubuskie

GB.6730.81.2014.W



Gubin 2014-10-13

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Stosownie do art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - **Kodeks postępowania administracyjnego** (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.) oraz art. 4, ust 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, ust. 1, 2 i 4, art. 61, ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1, art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (j. t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku:

Starostwa Powiatowego z siedzibą w Krośnie Odrzańskim ul. Piastów 10 B z dnia 14.07.2014 roku o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie działki nr 7/20, obręb nr 6 położonej przy ulicy Generała Pułaskiego w Gubinie.

Na podstawie przepisów szczególnych:

- a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku **Prawo budowlane** (j. t. Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.),
- b) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku **w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
- c) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku **prawo ochrony środowiska** (j. t. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 z późn. zm.),
- d) ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.),
- e) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku **w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego** (Dz. U. z 2012 r. poz. 462),
- f) ustawy z dnia 21 marca 1985 roku **o drogach publicznych** (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 260 z późn. zm.),
- g) rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku **w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych** (Dz. U. 2012 r. poz. 463),
- h) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku **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),
- i) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku **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),

„
u s t a l a m
„

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących na terenie działki nr 7/20, obręb nr 6 położonej przy ulicy Generała Pułaskiego w Gubinie.

1. Położenie terenu objętego wnioskiem:

- teren działki położony jest na wschód od „Starego Miasta” miasta Gubina,

2. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

3. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcja mieszkaniowa jednorodzinna,
- budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,

4. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- obowiązujące linie zabudowy elewacji frontowych ustala się w odległości od 42,50 m do 52,00 m od granicy południowej działki, w odległości od 20,00 do 30,00 m również od granicy południowej działki, w odległości 8,00 m od granicy wschodniej działki oraz jako styczne do linii nieprzekraczalnej zabudowy poprowadzonej równolegle do granicy zachodniej działki w odległości 16,00 m od niej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 4,00 m od granicy południowej i części granicy północnej oraz części granicy wschodniej, w odległości 16,00 m od granicy zachodniej działki, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- dopuszczalne linie zabudowy ustalono zgodnie z przyjętą przez inwestora koncepcją projektową, linie te mogą być modyfikowane,
- gabaryty budynków mieszkalnych około 12,00 m x 12,00 m x 1 ½ kondygnacji,
- szerokość elewacji frontowej każdego z budynków mieszkalnych około 12,00 m,
- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi około 9 % i nie przekracza średniego wskaźnika tej wielkości dla zabudowanych działek sąsiednich,
- dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu) od 3,50 m do 4,00 m nad poziomem terenu,
- należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów ze szczególnym uwzględnieniem warunków technicznych zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- o wszelkich odkrytych w trakcie prac budowlanych przedmiotach zabytkowych oraz obiektach nieruchomości i nawarstwieniach kulturowych podlegających ochronie prawnej, należy zawiadomić Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze ul. Kopernika 1,

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury. „

- zjazd na działkę nr 7/20 z ulicy Generała Pułaskiego drogą działka nr 7/19 oraz również z ulicy Generała Pułaskiego przez teren działki nr 18/2 w uzgodnieniu z zarządcą drogi działka nr 7/19 oraz właścicielem działki nr 18/2,

- ogrzewanie projektowanych budynków mieszkalnych gazowe, olejowe lub elektryczne, dopuszcza się do ogrzewania tradycyjnego jak również ogrzewania przy zastosowaniu kotłów CO do spalania odpadów drewna, peletów lub wierzby,
- sieć kanalizacyjna – odprowadzenie ścieków sanitarnych może nastąpić na warunkach, które określi Przedsiębiorstwo Usług Miejskich Spółka z o.o. w Gubinie przy ulicy Śląskiej 36,
- sieć wodociągowa – zaopatrzenie w wodę może nastąpić na warunkach, które określi Przedsiębiorstwo Usług Miejskich Spółka z o.o. w Gubinie przy ulicy Śląskiej 36,
- sieć energetyczna – przyłącze energetyczne należy wykonać zgodnie z warunkami, które określi ENEA Operator sp. z o.o. w Zielonej Górze, Rejon Dystrybucji w Krośnie Odrzańskim przy ul. Boh. Wojska Polskiego 20,
- sieć gazowa – przyłącze gazowe należy wykonać zgodnie z warunkami określonymi przez Dolnośląską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy Zgorzelec z siedzibą w Zgorzelcu ul. Fabryczna 1.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

- obowiązują warunki wynikające z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy **prawo budowlane** oraz art. 63 ust. 2 ustawy **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** oraz 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.**
- zgodnie § 2 pkt 7 w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku **w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy** niniejsza decyzja spełnia wymagania ochrony **interesów osób trzecich** poprzez określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi, uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

8. Linie rozgraniczające i linie zabudowy.

- linie rozgraniczające teren inwestycji oraz linie zabudowy oznaczono na mapie ewidencyjnej w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W związku z faktem, że dla terenu objętego wnioskiem brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, warunki zabudowy ustalone zostały w decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 4, ust. 2 pkt 2 oraz art. 59, ust.1, art. 60 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2 i 4, art. 64 ust. 1, art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (j. t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Z uwagi na sąsiedztwo działki nr 7/20(z drogą działka nr 7/19 i działka nr 18/2), zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 w/cyt. ustawy o planowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy należy uzgodnić z zarządcą dróg. W związku z podwójną rolą, w jakiej występuje Gmina Gubin o statusie miejskim (organu wydającego decyzję i zarządcy dróg) okoliczności istotne przy wydawaniu przedmiotowej decyzji dla w/w inwestycji, w tym ustalenie dotyczące obszarów przyległych do pasa drogowego wzięto pod uwagę przez Gminę Gubin o statusie miejskim z urzędu na następujących warunkach:

- a) zjazdy z ulicy Generała Pułaskiego przez teren działki nr 7/19 i działki nr 18/2 w Gubinie należy zaprojektować i wybudować zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi przepisami prawa, przede wszystkim z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 roku Nr 43 poz. 430),
- b) docelową lokalizację, warunki oraz projekty techniczne zjazdów należy uzgodnić z zarządcą dróg.

Zgodnie z art. 28 **Kodeksu postępowania administracyjnego**, za strony w postępowaniu uznano właścicieli działek sąsiednich przylegających do działki objętej ustaleniami niniejszej decyzji.

W związku z pismem Pani Haliny Smolińskiej z dnia 14.08.2014 roku zaleca się uwzględnić w planie zagospodarowania działki nr 7/20 przebieg istniejącej sieci wodociągowej oraz usytuowania studzienki wodomierzowej zasilających budynek mieszkalny przy ulicy Niecałej nr 1. Dopuszcza się do likwidacji w/w istniejącej sieci pod warunkiem wykonania nowej sieci wodociągowej zasilającej projektowane budynki mieszkalne z uwzględnieniem również budynku mieszkalnego przy ulicy Niecałej nr 1.

Decyzja została przygotowana przez uprawnionego urbanistę Bogusława Jaskułowskiego nr uprawnień urbanistycznych 875/89 członka Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów Lu-0030.

W oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gubin” uchwalonym uchwałą nr LV/294/98 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 18 czerwca 1998 roku. nie stwierdzono konieczności obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki.

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich (art. 63, ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przez Starostwo Powiatowe w Krośnie Odrzańskim.
4. Od niniejszej decyzji stronom służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

BURMISTRZ MIASTA

Bartłomiej Bartczak

Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe
66-600 Krosno Odrzańskie, ul. Piastów 10 B
2. Halina i Fabian Mankiewicz
66-620 Gubin, ul. Generała Pułaskiego 8
3. Ewa i Andrzej Stępień
66-620 Gubin, ul. Generała Pułaskiego 6

4. Maria i Józef Bartkowiak
66-620 Gubin, ul. Generała Pułaskiego 4/3
5. Władysława Bobrownicka
66-620 Gubin, ul. Generała Pułaskiego 4/5
6. Beata Adaszak
66-620 Gubin, ul. Miodowa 14 A/7
7. Wioletta Sacha
65-943 Zielona Góra , ul. Bułgarska 20/4
8. Jan Krupa
66-600 Krosno Odrzańskie, Chyże 45
9. Magdalena i Przemysław Gregorski
66-620 Gubin, ul. Generała Pułaskiego 4/1
10. Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych
66-620 Gubin, ul. Generała Pułaskiego 1
11. Andrzej Biliński
66-620 Gubin, ul. Doktora Kunickiego 8 B
12. Halina Smolińska
66-620 Gubin, ul. Niecała 1
13. Starostwo Powiatowe
66-600 Krosno Odrzańskie, ul. Piastów 10
Delegatura w Gubinie
66-620 Gubin, ul. Obrońców Pokoju 20
14. a/a

