

- 2 -
u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie części działki nr 187/38, obręb nr 2 położonej przy ulicy Sportowej w Gubinie.

1. Położenie terenu objętego wnioskiem:

- teren działki położony jest w północnej części miasta Gubina przy ulicy Sportowej,
- działka nr 187/38 o pow. 1.8859 ha stanowi własność Regionalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o. o. i oznaczona jest symbolem użytku Bi o pow. 0.0237 ha jako tereny zabudowane oraz symbolem Bp o pow. 1.8622 ha jako zurbanizowane tereny niezabudowane,
- teren inwestycji obejmuje obszar około 0.5160 ha,

2. Rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- dwa budynki mieszkalne wielorodzinne,

3. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcja mieszkaniowa wielorodzinna,
- dwa budynki mieszkalne wielorodzinne,

4. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego.

- ustalono obowiązującą linię zabudowy elewacji frontowej projektowanego budynku nr 1 jako przedłużenie linii zabudowy elewacji frontowej istniejącego budynku mieszkalnego przy ulicy Sportowej nr 15 w odległości 10,00 m od krawężnika jezdni ulicy Sportowej oraz w odległości 4,00 m od granicy zachodniej terenu inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- nieprzekraczalną linię zabudowy ustalono w odległości 4,00 od południowej granicy terenu inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- określono dopuszczalne linie zabudowy zgodnie z wnioskiem inwestora, linie te mogą być modyfikowane,
- gabaryty jednego budynku mieszkalnego około 24,90 m x 22,50 m x 3 kondygnacje,
- szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego około 24,90 m,
- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji i wynosi około 11 % i nawiązuje do średniego wskaźnika tej wielkości dla działek sąsiednich,
- dachy budynków mieszkalnych – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 5° do 12°, kryte papą lub blachą ,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 9,50 m do 11,00 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 z ulicy Sportowej działka nr 197 na działkę nr 187/38 wykonać zgodnie z warunkami technicznymi, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- ogrzewanie projektowanych budynków gazowe, olejowe lub elektryczne, dopuszcza się do ogrzewania tradycyjnego jak również ogrzewania przy zastosowaniu kotłów CO do spalania odpadów drewna lub peletów,
- sieć kanalizacyjna – odprowadzenie ścieków komunalnych 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 Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Oddział we Wrocławiu, Zakład 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 zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

8. Linie rozgraniczające i linie zabudowy.

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

UZASADNIENIE

STAROSTWO POWIATOWE
w Krośnie Odrzańskim
DELEGATURA w GUBINIE
Wydział Budownictwa,
Ochrony Środowiska i Rolnictwa
ul. Kopernika 1, 76-100 Zielona Góra

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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

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

Z uwagi na sąsiedztwo działki nr 187/38 (z drogą ul. Sportowa dz. nr 197), zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 w/cyt. ustawy o planowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy należy uzgodnić z zarządcą drogi.

W związku z podwójną rolą, w jakiej występuje Gmina Gubin o statusie miejskim (organu wydającego decyzję i zarządcy drogi) 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) zjazd z drogi gminnej – droga dz. nr 197 – ul. Sportowa 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 (j. t. Dz. U. z 2016 roku poz. 124),
- b) docelową lokalizację, warunki oraz projekty techniczne zjazdów należy uzgodnić z zarządcą drogi.

Decyzja została przygotowana przez uprawnionego urbanistę 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