

## 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 2018r. poz.1945 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2018r. poz.2096 ze zm.)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.08.2019r.:

Sądu Rejonowego z/s ul. Piastów 10 L, 66-600 Krosno Odrzańskie  
reprezentowanego przez Dyrektora Radosława Sytego

### U S T A L A M

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na **przebudowie instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego oraz przebudowie ciągów komunikacyjnych i budowie ogrodzenia terenu na działce nr ewid. 247/1 położonej w Gubinie obręb 3 przy ulicy Piastowskiej.**

1. **rodzaj inwestycji:** przebudowa instalacji elektrycznej oświetlenia zewnętrznego terenu działki w tym oświetlenia zewnętrznego budynku oraz przebudowa ciągów komunikacyjnych i budowa ogrodzenia w granicach terenu działki,
2. **warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy na podstawie przepisów odrębnych:**
  - a) Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 1186, ze zm.),
  - b) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019r., poz.1065),
  - c) 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 2003r. Nr 164, poz. 1589),
  - d) Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz.2068, ze zm.),
  - e) Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018r. poz.2067, ze zm.),
  - f) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 755, ze zm.),

**2.1. funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenu:**

- a) zagospodarowanie działki zgodne z funkcją zabudowy – funkcja zabudowy działki bez zmian,
- b) należy zachować warunki wynikające z powołanych wcześniej przepisów,

**2.2. warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:**

- a) ustala się realizację inwestycji w linach rozgraniczających teren inwestycji oznaczonych w załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- b) przebudowa oświetlenia terenu z budową kablowej linii elektroenergetycznej nn-0,4kV i z posadowieniem lamp o wysokości do 5 m,
- c) budowa oświetlenia zewnętrznego w celu podświetlenia istniejącego budynku,
- d) przebudowa istniejących ciągów komunikacyjnych: powierzchnia zabudowy do 150 m<sup>2</sup>, nawierzchnia z kostki betonowej typu „starobruk”
- e) budowa ogrodzenia terenu wykonanego z konstrukcji stalowej, o wysokości do 1,5m i długości 90m, (ogrodzenie nawiązane będzie do istniejącego ogrodzenia od strony ul. Piastowskiej, które pozostaje bez zmian

**2.3. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. - RODO podstawowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych w Urzędzie Miejskim w Gubinie można uzyskać na stronie: [www.bip.gubin.pl](http://www.bip.gubin.pl) w pozycji menu: Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

Urząd Miejski  
w Gubinie  
ul. Piastowska 24, 66-620 Gubin  
(68) 455 81 00 fax (68) 455 81 02  
mailto:um@gubin.pl

z oryginałem stwierdzam

data 01.02.2021 podpis *[Podpis]*



- 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,
- c) na terenie działki istnieje drzewo – miłorząb dwuklapowy uznany Uchwałą Nr XVIII/87/95 Rady Miejskiej w Gubinie z dnia 19.09.1995r. za pomnik przyrody, który podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1614, ze zm.),

**2.4. warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) na działce objętej inwestycją zlokalizowany jest budynek wpisany do rejestru zabytków pod nr 2349 decyzją z dnia 19.07.1976r., w związku z powyższym zgodnie z art. 36 ust.1 pkt 1 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, prowadzenie robót budowlanych przy zabytku i w jego otoczeniu wymaga uzyskania pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze w trybie decyzji administracyjnej,
- b) 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 to Burmistrza Gubina,

**2.5. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,
- b) zaopatrzenie w energię poprzez rozbudowę istniejącej instalacji zalicznikowej,
- c) unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową zawartą na wywóz odpadów na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dojazd – poprzez istniejący zjazd z ul. Piastowskiej,
- e) 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) inwestycja powinna zapewnić ochronę przed pogorszeniem standardów zamieszkiwania w mieszkaniach i budynkach na działkach sąsiednich oraz wykorzystania terenów, na które wpływa w sposób bezpośredni,
- b) 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 1:500, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

**UZASADNIENIE**

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji wystąpił Pan Radosław Syty Dyrektor Sądu Rejonowego z/s w Gubinie. 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz.1945 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

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. - RODO(2) podstawowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych w Urzędzie Miejskim w Gubinie można uzyskać na stronie: [www.bip.gubin.pl](http://www.bip.gubin.pl) w pozycji menu: Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

Urząd Miejski w Gubinie  
ul. Piastowska 24, 66-620 Gubin  
(68) 455 81 00 fax (68) 455 81 02  
e-mail: [um@gubin.pl](mailto:um@gubin.pl)

Zgodność kserokopii  
z oryginałem stwierdzam  
data 01.02.2024 podpis Wicińska



pismem 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. Teren pod inwestycję znajduje się w centrum miasta Gubina z dostępem od ul. Piastowskiej. Działka zabudowana jest budynkiem Sądu Rejonowego. Jest to obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków pod nr 2349 decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 19.07.1976r. Projektowana inwestycja polega na przebudowie oświetlenia wraz z przebudową ciągów komunikacyjnych i budową ogrodzenia. Istniejący budynek pozostanie bez zmian. 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. Warunki o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp zostały spełnione.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr ewid. 247/1 ma powierzchnię 0,0848 ha i stanowi grunt o symbolu użytku B1. Właścicielem działki jest Skarb Państwa, w zarządzie Sądu Rejonowego w Krośnie Odrzańskim.

Decyzja o warunkach zabudowy wytycza podstawowe kierunki projektowania inwestycji budowlanej, których uszczegółowienie następuje na etapie procesu budowlanego, a w tym zakresie warunków techniczno – budowlanych jak i ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich zgodnie z kompetencjami organu właściwego do wydania pozwolenia na budowę.

Jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, to nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy. Oznacza to, że łączne spełnienie powyższych przesłanek, przy jednoczesnym braku innych przepisów sprzeciwiających się inwestycji, obliuguje organ w przedmiotowej sprawie do wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnień, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z upzp art. 53 ust. 4 - pkt 2 z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Zielonej Górze, w toku postępowania, zwrócono się do Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2, w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o zajęcie stanowiska. W terminie wskazanym w art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, organ ten nie zajął stanowiska. Wobec powyższego, uzgodnienie uważa się za dokonane.  
- pkt 9 z zarządzą drogi przyległej do terenu inwestycji – postanowienie ZDP/III.5116.77.2019 z dnia 23.09.2019 r.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zgodnie z art. 60 ust. 4 upzp powierzono osobie posiadającej uprawnienie urbanistyczne Nr 1657 nadane na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr15, poz. 139, z późn. zm.).

Mając powyższe na uwadze postanowiono jak w sentencji.

## POUCZENIE

1. Niniejsza decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa 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.
3. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
4. Zgodnie z art. 127a § 1 k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. - RODO3 podstawowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych w Urzędzie Miejskim w Gubinie można uzyskać na stronie: [www.bip.gubin.pl](http://www.bip.gubin.pl) w pozycji menu: Kłauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych  
Urząd Miejski  
ul. Piastowska 24 66-620 Gubin  
(68) 455 81 00 fax (68) 455 81 02  
e-mail: [um@gubin.pl](mailto:um@gubin.pl)  
Z oryginałem stwierdzam  
data 01.02.2021 podpis *Miciński*

5. Stosownie do art. 127a § 2 k.p.a. 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 1:500.

BURMISTRZ MIASTA  
*[Podpis]*  
Bartłomiej Bartczak

Otrzymują:

1. Sąd Rejonowy  
66-600 Krosno Odrzańskie, ul. Piastów 10L
2. Zarząd Dróg Powiatowych  
66-600 Krosno Odrzańskie, ul. Fryderyka Chopina 7
3. Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków  
665-063 Zielona Góra, ul. Kopernika 1
4. Starostwo Powiatowe  
66-600 Krosno Odrzańskie, ul. Piastów 10B
5. a/a

Zgodność kserokopii  
z oryginałem stwierdzam

data 01.02.2024 r. *[Podpis]*

Urząd Miejski  
ul. Piastowska 24, 66-620 Gubin  
(68) 455 81 00 fax (68) 455 81 02  
e-mail: um@gubin.pl

Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. - RODC4 podstawowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych w Urzędzie Miejskim w Gubinie można uzyskać na stronie: [www.bip.gubin.pl](http://www.bip.gubin.pl) w pozycji menu: Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych w UM w Gubinie



*[Podpis]*



