

### Decyzja nr 61/2021 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59, 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735, ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.11.2021 r. Pana Patryka Rudzińskiego – Prezesa Zarządu Zakładu Usług Komunalnych Cybinka Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Białkowskiej 2C,69-108 Cybinka, po uzgodnieniu z:

- Marszałkiem Województwa Lubuskiego w zakresie położenia w obszarze złoża węgla brunatnego Sądów
- Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

#### ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego oraz infrastruktury technicznej na działce nr ewidencyjny 599/46 - obręb miasto Cybinka, gmina Cybinka.

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa budynku mieszkalnego oraz infrastruktury technicznej.
2. **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.),
  - b) z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz.2351, ze zm.),
  - c) z rozporządzenia MI z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, ze zm.),
  - d) z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1326, ze zm.),
  - e) z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2021 r. poz. 1376, ze zm.),
  - f) z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973, ze zm.)
  - g) z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710),
  - h) z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, ze zm.),
  - i) z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. z 2021 r. poz. 779, ze zm.),
  - j) z ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420, ze zm.)

#### 2.1. w zakresie warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linie zabudowy – obowiązujące zgodnie załącznikiem graficznym; linie nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami;
- b) wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20% powierzchni działki; minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%;
- c) gabaryty projektowanej inwestycji:
  - szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 18 m,
  - geometria dachu – dach stromy dwuspadowy, spadki głównych połaci dachu 30°-45°, pokrycie dachówką; dopuszcza się lukarny, wystawki;
  - wysokość zabudowy – maksymalnie 5 m do okapu, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku i 10 m do kalenicy dachu (dwie kondygnacje).

#### 2.2. w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) obiekt należy projektować 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,

of

- a także oddziaływanie tych obiektów nie powinno powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi,
- c) w przypadku odkrycia podczas prac ziemnych kopalin szczątków roślin lub zwierząt należy niezwłocznie zawiadomić Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Cybinki;

### **2.3. w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) przedmiotowa inwestycja położona jest w niewielkiej części w obszarze stanowiska archeologicznego w ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków Cybinka 32 AZP 56-7/32; wobec powyższego wprowadza się zakaz prowadzenia jakichkolwiek prac ziemnych, w tym geodezyjnych, przed przeprowadzeniem badań weryfikacyjnych; Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, w obszarze stanowiska należy przeprowadzić badania archeologiczne, na które należy uzyskać pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnej, zgodnie z przepisem art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W zakresie objętym decyzją należy postępować zgodnie z przepisami cytowanej ustawy.
- b) kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył 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 Cybinki.
- c) zgodnie z art. 31:
- 1a. Osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować:
- 1) roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub znajdującym się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków albo
  - 2) roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego
- jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków.
2. Zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, 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.

### **2.4. w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich:**

Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

Przedmiotowa inwestycja musi spełniać warunki ochrony przed:

- a) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej
- b) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- c) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- d) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- e) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

### **2.5. w zakresie wymagań dla terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:**

Inwestycja jest położona na obszarze udokumentowanego złoża węgla brunatnego Sądów. Ze względu na charakter przedsięwzięcia i położenie w obszarze wykształconego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono możliwość realizacji. Teren jest uzbrojony w sieć wodociągową, kanalizacyjną oraz energetyczną.

### 3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

*Ewentualne kolizje z sieciami infrastruktury technicznej należy uzgodnić na etapie projektu budowlanego z poszczególnymi właścicielami sieci.*

#### 3.1. Kanalizacja –

3.1.1. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji na warunkach określonych przez Zakład Usług Komunalnych w Cybince.

3.1.2. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać w obrębie własnej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 3.2. Woda –

3.2.1. Podłączenie do sieci wodociągowej może nastąpić na warunkach, które określi Zakład Usług Komunalnych w Cybince.

#### 3.3. Energia elektryczna –

3.3.1. Podłączenie może nastąpić na podstawie warunków określonych przez Rejon Dystrybucji w Krośnie Odrzańskim, zgodnie z rozporządzeniem MG z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz.U. z 2007 r. Nr 93, poz. 623).

#### 3.4. Gaz –

3.4.1. Podłączenie może nastąpić na podstawie warunków określonych przez Zakład Gazowniczy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.4.2. Dopuszcza się do ogrzewania budynków inne instalacje, spełniające parametry środowiskowe.

#### 3.5. Drogi – obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z gminnej drogi – dz. nr 599/66 – ul. Kaliska.

3.5.1. Przed zatwierdzeniem projektu budowlanego należy uzyskać zgodę zarządcy drogi na podłączenie działki nowo projektowanym zjazdem do sieci dróg gminnych oraz zatwierdzić projekt budowlany zjazdu, zgodnie z art. 20 pkt 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

3.6. Odpady – należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych i zawrzeć umowę na ich wywóz na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi, powyższe dotyczy również okresu budowy.

3.7. Telekomunikacja – nie dotyczy.

3.8. Miejsca postojowe – nie mniej niż jedno miejsce postojowe w obszarze nieruchomości, w tym miejsce w garażu wbudowanym w budynek.

### 4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz obowiązujące linie zabudowy wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE DECYZJI

Dnia 23 listopada 2021 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Cybince wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego oraz infrastruktury technicznej na działce nr ewidencyjny 599/44 obręb miasto Cybinka, gmina Cybinka.

Przeprowadzona analiza i ocena stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych dla terenu objętego oddziaływaniem planowanej inwestycji wykazała, że, projektowana inwestycja:

- spełnia warunki zawarte w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nowego osiedla mieszkaniowego,
- nie spowoduje przekroczenia wskaźników intensywności zabudowy dla terenu analizowanego,
- posiada dostęp do drogi publicznej oraz możliwość obsługi w media infrastruktury technicznej,
- nie wywoła negatywnych skutków ekonomicznych obciążających budżet gminy, nie spowoduje też naruszenia interesów osób trzecich,
- nie spowoduje powstania zagrożeń dla środowiska,
- zapewni funkcjonowanie obiektu dostosowanego formą do otaczającej zabudowy.

Obowiązujący do dnia 31 grudnia 2002 r. miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Cybinka utracił ważność, również w zakresie terenu objętego niniejszą decyzją. Ponadto, Gmina Cybinka nie podjęła uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na ten obszar.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Przeprowadzona ocena i analiza złożonego wniosku wykazała, że inwestycja położona jest na gruntach ornych klasy IVb, V o powierzchni 0,1420 ha.

Mając na uwadze art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, który stanowi: przepisów rozdz. 2 ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast. W związku z powyższym niniejsza decyzja nie wymaga uzgodnień, w trybie art. 106 KPA, zgodnie z art. 60 ust. 1 w związku z art. 53 ust 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych – Starostą Powiatu.

Do wniosku załączono zapewnienia zarządców sieci o możliwości podłączenia do sieci elektroenergetycznej (pismo z dnia 15.11.2021 r.) oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (pismo z dnia 29.10.2021 r.).

Przedmiotowa inwestycja nie jest położona na terenach przeznaczonych na cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym w nieobowiązującym już miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Cybinka. W związku z powyższym niniejsza decyzja nie wymagała uzgodnień z Wojewodą, Marszałkiem Województwa oraz Starostą Powiatu.

W toku postępowania odstąpiono od uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4 pkt 1, 3, 4, 5a, 6, 7, 8, 9, 9a, 10, 10a, 11, 12, 13, 14, 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie zachodzą okoliczności, o których mowa w ustawie.

Ze względu na fakt, iż właścicielem drogi gminnej, z której będzie się odbywał zjazd na nieruchomości jest organ wydający niniejszą decyzję odstąpiono od uzgodnienia w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 9 w formie postanowienia, organ nie widzi przeciwwskazań do rozwiązań rozstrzygniętych w niniejszej decyzji.

Biorąc pod uwagę powyższe określono warunki zabudowy zawarte w niniejszej decyzji.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeka się jak w sentencji.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzony został przez uprawnionego urbanistę, nr uprawnień urbanistycznych 1493.

Załącznikiem do decyzji są wyniki analizy, o których mowa w §9 ust. 1 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).

#### **Pouczenie:**

Burmistrz, w drodze decyzji, stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji - (przepisu nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z przepisem art.63 ust.4 ww. ustawy, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 127 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 736) stronie służy odwołanie od niniejszej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Chrobrego 31, 66-400 Gorzów Wlkp., które wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Cybinki, ul. Szkolna 5, 69-108 Cybinka, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do niniejszej decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzje. 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.



Z up. BURMISTRZA

Arleta Holec  
Kierownik

**Otrzymują:**

- 1) Pan Patryk Rudziński – Prezes Zarządu Zakładu Usług Komunalnych Cybinka Sp. z o.o.
- 2) A/a