

**Decyzja nr 70/2021
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59, 60 i 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) 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 27.12.2021 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 jednorodzinnego wolno stojącego oraz infrastruktury technicznej na działce nr ewidencyjny 599/43 - 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 (tj. 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 2021r. 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 ład 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,

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 części obszarze stanowiska archeologicznego w ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków Cybinka AZP 56-7/31; 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 27 grudnia 2021 r. wpłynął do Urzędu Miejskiego w Cybince wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinного wolno stojącego oraz infrastruktury technicznej na działce nr ewidencyjny 599/43 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 IVa, V o powierzchni 0,1519 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 14.12.2021 r.) oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (pismo z dnia 24.11.2021 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 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 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).