

## **Decyzja nr 63/2021 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 2021r. 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

### **ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz infrastruktury technicznej na działce nr ewidencyjny 599/64 - 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 2019r. poz. 1065, ze zm.),
  - d) z ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r. poz.1326),
  - e) z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 2021 r. poz. 1376),
  - 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),
  - 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 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021r. poz. 1420),

#### **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,

- 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 szczytków 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) nowe elementy zagospodarowania przestrzennego nie mogą powodować dysharmonii w strukturze przestrzenno-urbanistycznej,
- 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.

### **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 i 600 – 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 jednorodzinnego wolno stojącego oraz infrastruktury technicznej na działce nr ewidencyjny 599/64 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 zurbanizowanych niezabudowanych o powierzchni 0,1346 ha.

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 15.11.2021r.) oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (pismo z

dnia 29.10.2021r.).

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, 2, 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 nieruchomość 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).

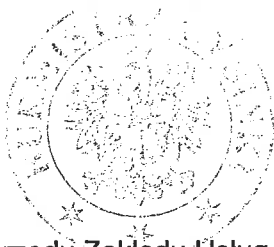
Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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. 735, ze zm.) 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. B. BURMISTRZA  
*Sygnatur*  
Burmistrz Gminy Cybinka  
70-000 Cybinka, ul. Szkolna 5

#### Otrzymują:

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

adca s  
owego :  
rowadzący  
decyzji/ny i  
nateraku za  
stor ewiden  
i zasobu  
konania kopi  
zwleko i podj  
stujacej organ

50.3

50.4

50.5

50.6

50.7

50.8

50.9

50.10

50.11

50.12

50.13

50.14

50.15

50.16

50.17

50.18

50.19

50.20

50.21

50.22

50.23

50.24

50.25

50.26

50.27

50.28

wziera się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału geodezyjnego i kartograficznego	
prowadzący państwowy rejestr geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA SŁUBICKI
nazwa zasobu	mapa zasadnicza
numer ewidencyjny zasobu	P.0805.2000.958
data wydania kopii	21.10.2021r.
imię i nazwisko i podpis osoby wykonującej organ	Ilona Brzytwa

Ilona Brzytwa  
podinsp. ds. udostępniania zasobu  
w Wydziale Geodezji i Katastru

WYKONANO:  
w Powiatowym Ośrodku Doku  
Geodezyjnej i Kartograficznej

Mapa nie nadaje się  
do celów projektowych

ZALĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI

o warunkach zabudowy

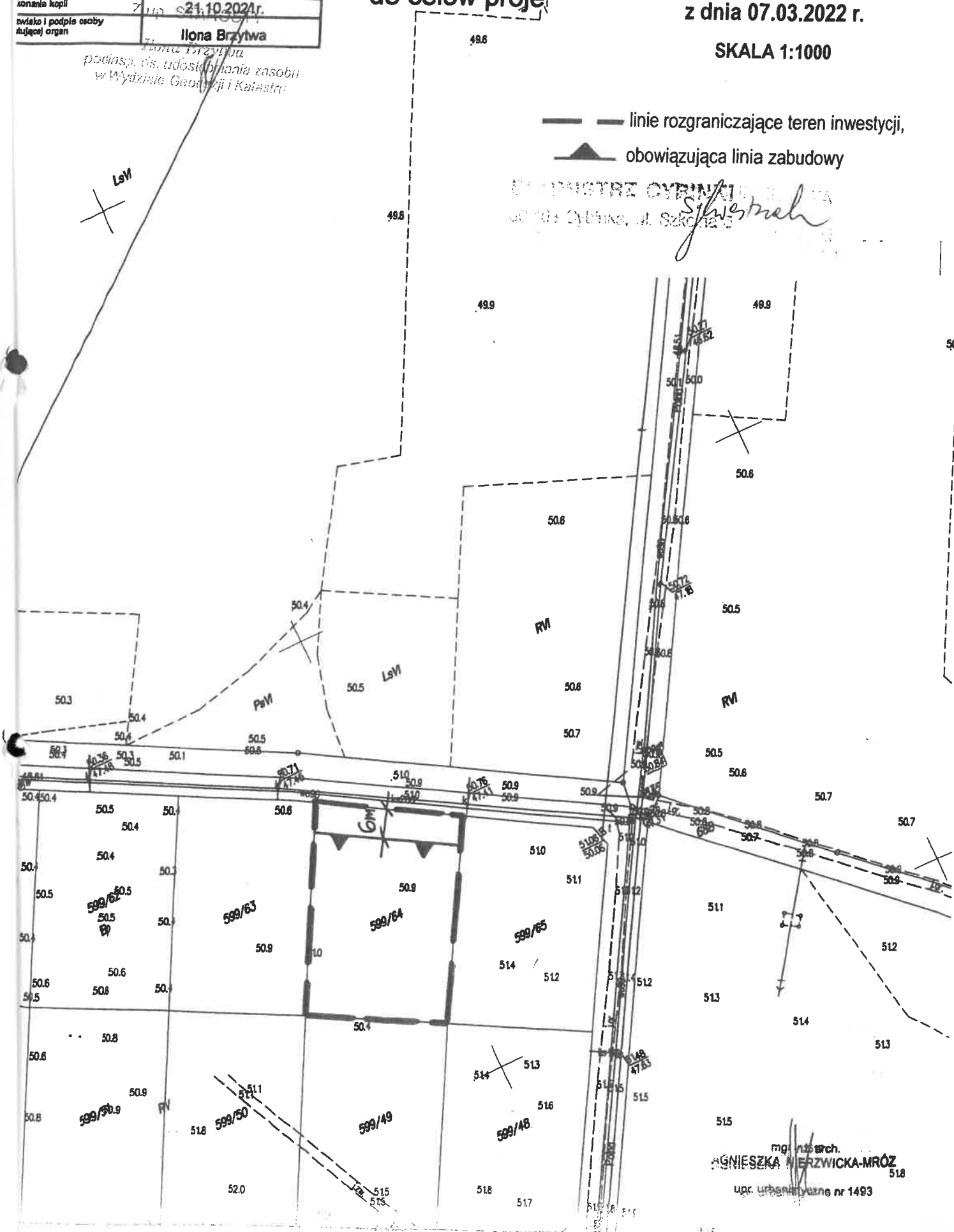
Znak: RZP-V.6730.63.2021

z dnia 07.03.2022 r.

SKALA 1:1000

— — — — — linie rozgraniczające teren inwestycji,  
▲ obowiązująca linia zabudowy

STANISŁAW CYBINKI  
ul. Szkoła 12  
*Sylwester*



mgr inż. arch.  
AGNIESZKA NIERZWICKA-MRÓZ  
518  
upr. urbanistyczne nr 1493