



#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji znak IN.6220.03.2022 Burmistrza Lubniewic z dnia 03.03.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- b) przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu inwestycji należy stosować się do zakazów określonych uchwałą Nr VI/99/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”,
- c) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Lubniewic.

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Lubniewic oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) sposób zaopatrzenia w wodę – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza i na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza i na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze,
- d) odprowadzanie ścieków bytowych – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza i na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- e) sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 399),
- f) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- g) dostęp do drogi publicznej – pośredni, poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 945 obręb ewidencyjny Lubniewice do drogi publicznej powiatowej nr 1272 F (działka o nr ewid. 939 obręb ewidencyjny Lubniewice),
- h) wymagana ilość miejsc postojowych – zgodnie z wytycznymi urbanistycznymi, ogólną praktyką projektową, należy przyjąć, iż w obrębie terenu objętego inwestycją należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, przy czym, do wymaganej liczby miejsc wlicza się miejsca postojowe w garażu,
- i) w przypadku podziału terenu objętego inwestycją należy wydzielić drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 8,00 m, i które w przypadku „bez przelotowego” połączenia należy zakończyć placem umożliwiającym zawracanie pojazdów o wymiarach co najmniej 12,50 m na 12,50 m,
- j) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.

#### **7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.
9. Teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82).
- Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych realizacja inwestycji na gruntach rolnych klasy IIIb oraz gruntach rolnych klasy IVa i pastwiskach trwałych klasy IV pochodzenia organicznego wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.
10. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone zgodnie z art. 54 pkt 3 w związku z art. 64 ust. 1 upzp, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik graficzny Nr 1.
11. Zabudowę i zagospodarowanie terenu planować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w szczególności:
- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 725),
  - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
  - ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292),
  - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478),
  - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54),
  - ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.).

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

W myśl art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym (ust. 1). Ponadto, o czym mowa w art. 59 ust. 2 ustawy zmieniającej, do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie: 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym; 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Dla terenu objętego inwestycją nie obowiązuje plan ogólny, o którym mowa w art. 13a upzp, inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poza obszarem objętym uchwałą w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak też poza obszarem podlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w studium.

Wnioskiem złożonym dnia 06.09.2024 r. i

wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu działki o nr ewid. 946/3 położonej w obrębie ewidencyjnym Lubniewice, gmina Lubniewice.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych art. 61 ust. 1 pkt 1-6 upzp, tj.:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana

w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej; przy czym, zgodnie z art. 2 pkt 14 cyt. ustawy, za dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 upzp, sporządziła osoba uprawniona.

W oparciu o wniosek, zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp, sporządzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, w tym warunków wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, w której zważono, co następuje:

- 1) wnioskowany teren pod zabudowę sąsiaduje z działkami, które są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji i uzupełnienia funkcji, kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
  - 2) teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14;
  - 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej zabudowy;
  - 4) grunty objęte inwestycją nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
  - 5) zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi;
  - 6) planowane zamierzenie nie znajduje się w obszarze i strefach, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6.
- Spełnione zatem zostały wszystkie przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 upzp, wymagane dla wydania decyzji.

Niniejsza decyzja wymagała uzgodnienia w myśl przepisów upzp, tj. w zakresie wynikającym z art. 53 ust. 4:

- pkt 2) z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem w Zielonej Górze, Delegatura w Gorzowie Wlkp., w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, uzgodnieniem milczącym.
- pkt 2a) z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sulęcinie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, uzgodnieniem milczącym.
- pkt 6) z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. w zakresie ochrony melioracji wodnych (działka o nr ewid. 856), postanowieniem znak: PG.ZPU.521.1911.2024.EBI z dnia 06.11.2024 r. (data wpływu 07.11.2024 r.).
- pkt 6) ze Starostą Sulęcińskim, w zakresie ochrony gruntów rolnych, postanowieniem znak: NS.6123.285.2024.MWys z dnia 12.11.2024 r. (data wpływu 13.11.2024 r.).
- pkt 9) z Burmistrzem Lubniewic, w zakresie obszaru przyległego do drogi gminnej na działce o nr ewid. 945 obręb ewidencyjny Lubniewice, uzgodnieniem milczącym wewnętrznym.
- pkt 9) z Zarządem Powiatu Sulęcińskiego, w zakresie skomunikowania terenu inwestycji z drogą publiczną powiatową nr 1272 F (działka o nr ewid. 939 obręb ewidencyjny Lubniewice), postanowieniem znak: DZ.6853.100.2024.KTiu z dnia 04.11.2024 r. (data wpływu 06.11.2024 r.).

a także nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych, w tym nie wymagała uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 w związku z art. 53 ust. 5b i art. 64 ust. 1b upzp, bowiem dla projektowanego zamierzenia przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko.

Niniejsza decyzja nie wymagała wystąpienia o opinię do instytucji określonych art. 53 ust. 5e upzp.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 i 2 upzp, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich; ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Niniejsze postępowanie toczyło się z udziałem stron, tj. wnioskodawcy oraz właścicieli nieruchomości sąsiednich. Zawiadomieniem znak: IN.6730.48.2024 z dnia 29.10.2024 r. strony powiadomiono o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie. Ponadto zawiadomieniem znak: IN.6730.48.2024 z dnia 17.12.2024r., zgodnie z art. 10 § 1 Kpa, tut. organ umożliwił stronom postępowania czynny udział przed wydaniem niniejszej decyzji. Strony miały możliwość zapoznania się z treścią uzgodnionego projektu decyzji o warunkach zabudowy, jak też wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia otrzymania przedmiotowego zawiadomienia.

Zgodnie z art. 64 ust.1 z związku z art. 56 upzp, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wobec spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 upzp, po rozpatrzeniu okoliczności faktycznych i prawnych stwierdzam, że zaistniała podstawa do wydania decyzji i orzekam jak w sentencji.

## POUCZENIE

Decyzja niniejsza nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Do realizacji inwestycji można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem robót niewymagających pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem art. 29 – 31 ustawy Prawo budowlane.

Niniejsza decyzja, zgodnie z art. 65 ust. 1 upzp, wygaśnie jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę (pkt 1); nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę (pkt 1a); inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (pkt 1b); oraz dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (pkt 2). Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej, zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2024r. poz. 82).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 upzp).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją (art. 63 ust. 4 upzp).

Na podstawie art. 51 ust. 2h, w związku z art. 51 ust. 2, 2a - 2g upzp, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej, w przypadku niewydania przez tut. organ decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu, który obowiązany jest przekazać żądanie do organu wyższego stopnia, jakim jest Wojewoda Lubuski w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania.

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a § 1 i § 2 Kpa, przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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.

Załącznikami do decyzji Nr 48/2024 Burmistrza Lubniewic z dnia 17.12.2024 r. są:

- Nr 1 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000
- Nr 2 – analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) część tekstowa
  - b) część graficzna – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000

Załączniki graficzne zostały wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 wydanej przez Starostę Sulęcińskiego



z up. Burmistrza Lubniewic  
*Waldemar Gatzka*  
Kierownik Referatu  
Inwestycji i Nieruchomości

Otrzymują:

1. Inwestor poprzez pełnomocnika Pana Romana Sornata.
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa



Znak sprawy: IN.6730.48.2024

## ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W związku z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji na terenie działki o nr ewid. 946/3 położonej w obrębie ewidencyjnym Lubniewice, gmina Lubniewice, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu ogólnego, o którym mowa w art. 13a, na podstawie art. 61 ust. 1-6 w związku z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130; zw. dalej upzp) w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116, zw. dalej RMI) przeprowadzono niniejszą analizę.

### 1. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- a) lokalizacja: działka o nr ewid. 946/3 obręb ewidencyjny Lubniewice, gmina Lubniewice;
- b) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu;
- c) stan prawny terenu wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji): łąki trwałe (Ł.V), pastwiska trwałe (PsIV), grunty orne (RIIb, RIVa, RIVb), sady (S-RIVa).
- d) dla terenu objętego inwestycją nie obowiązuje plan ogólny, o którym mowa w art. 13a upzp, inwestycja zlokalizowana poza obszarem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poza obszarem objętym uchwałą w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak też poza obszarem podlegającym obowiązkowi sporządzenia takiego planu i wyznaczonym w studium;
- e) istniejące zagospodarowanie terenu: wg załącznika graficznego Nr 2.

### 2. Wyznaczenie i charakterystyka obszaru analizowanego:

Zgodnie z art. 61 ust. 5a upzp w związku art. 59 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

W orzecznictwie sądów administracyjnych wykształcił się dwa poglądy dotyczące wyznaczania obszaru analizowanego. Jeden z nich przedstawia tezę, że zasadą jest wyznaczenie obszaru analizowanego odpowiadającego wielkością minimum trzykrotnej szerokości frontu działki. Drugi zaś, że ustawodawca dopuszcza powiększenie obszaru analizowanego aniżeli wskazane minimum w sytuacjach, gdy służy to zachowaniu ładu przestrzennego i przemawiają za tym inne uwarunkowania przestrzenne. Jak podkreślono w wyroku WSA w Krakowie z dnia 23.05.20217 r. o sygn. akt II SA/Kr 245/17 „Wyznaczenie obszaru analizowanego bez dowolności, z uwzględnieniem kryteriów obiektywnych ma zasadnicze znaczenie dla rzetelności samej analizy oraz jej wyników, a tym samym dla rozstrzygnięcia sprawy. Pozwala też na realizację zasady równego traktowania inwestorów oraz osób trzecich tam, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Działki znajdujące się w obszarze analizowanym, niezależnie od tego czy są dostępne z tej samej drogi publicznej, uznawane są przy analizie za działki sąsiednie”. Z kolei w wyroku NSA w Warszawie z dnia 22.03.2017 r. o sygn. akt II OSK 1840/15 wyprowadzono pogląd, że „Przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze,

środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne - stosownie do przepisu art. 2 pkt 1 u.p.z.p. zawierającego definicję legalną tego pojęcia. A zatem, wyznaczanie obszaru analizowanego celem przeprowadzenia analizy przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy winno uwzględniać zasadę „dobrego sąsiedztwa” w aspekcie naczelnej zasady zachowania ładu przestrzennego. O wielkości obszaru wyznaczonego do analizy, jak i „rozszerzeniu” tego obszaru w określonym kierunku mogą decydować m.in. takie względy, jak istnienie zabudowy (czasami bardzo licznej) jedynie w jednym kierunku od granicy działki, oddzielenie działek przyjętych do analizy drogą publiczną, skrzyżowaniem dróg publicznych, różnorodność zabudowy, duże odległości między budynkami znajdującymi się na sąsiednich działkach. Obszar analizowany należy widzieć jako urbanistyczną całość. Jest to uzasadnione koniecznością uczynienia żądosi naczelnej zasadzie zachowania ładu przestrzennego”.

Za front przyjęto odcinek południowej granicy terenu objętego inwestycją z działką drogową o nr ewid. 945, z której odbywać będzie się główny wjazd na teren planowanego zamierzenia, o szerokości 40,00 m, i którego trzykrotna wartość wynosi 120,00 m.

W rozpatrywanym przypadku obszar analizowany wyznaczono od granic działki objętej inwestycją w odległościach od 120,00 m (w kierunku zachodnim, południowym, wschodnim i częściowo północnym – z uwagi na brak terenów zurbanizowanych) do 284,00 m (w kierunku północno-wschodnim – celem analizy sąsiednich nieruchomości zabudowanych i położonych w najbliższym otoczeniu i dostępnych z ul. Harcerskiej. Wyznaczona w ten sposób granica stanowi wyodrębnioną oraz spójną jednostkę przestrzenno-funkcjonalną).

Wyznaczona w ten sposób granica stanowi wyodrębnioną oraz spójną jednostkę przestrzenno-funkcjonalną, zaś wielkość tego obszaru jest wystarczająca dla określenia cech istniejącego zagospodarowania terenu i charakteru użytkowania przyległych nieruchomości.

Część graficzną analizy wykonano na zeskanowanej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wydanej przez Starostę Sulęcińskiego – opieczetowana kopia mapy znajduje się w aktach sprawy.

Wyznaczony obszar analizowany tworzą:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- tereny rolne,
- teren drogi publicznej i teren drogi wewnętrznej.

### **3. Analiza w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp) w związku z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

Zgodnie z § 1 RMI, w decyzji o warunkach zabudowy określa się: linię zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połączeń dachowych), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną liczbą miejsc do parkowania.

Nadmienić należy także, że zgodnie z § 2 ust. 2 RMI, ustalenia, o których mowa w § 1 cyt. rozporządzenia, określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.

#### **a) analiza w zakresie kontynuacji funkcji:**

- zgodnie z wnioskiem, na podstawie 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 2003 r., Nr 164, poz. 1589), dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp, uważa się za spełniony w przypadku, gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- inwestor zamierza zrealizować dziesięć budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu,
- najbliższa sąsiednia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dostępna z tej samej drogi publicznej – ul. Harcerskiej i poprzez działkę o nr ewid. 857/5 przeznaczoną pod komunikację, zlokalizowana jest na działkach o nr ewid. 857/13, 857/19, 857/9 i 1057,

- uwzględniając powyższe stwierdza się, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego będącego przedmiotem wniosku o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji funkcji, tzn. stanowi powielenie i uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występującej w obszarze analizowanym;
- b) analiza sąsiedniej zabudowy w zakresie kontynuacji linii zabudowy:
  - zgodnie z § 3 RMI, linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich; w przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego; dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a upzp; linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań,
  - teren inwestycji nie graniczy bezpośrednio z drogą publiczną, przy czym granic z drogą gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 945, o nawierzchni gruntowej i w odniesieniu do której nie obowiązują normy dotyczące sytuowania obiektów budowlanych w myśl przepisów ustawy o drogach publicznych,
  - planowane budynki mieszkalne jednorodzinne mają być sytuowane w sposób rozproszony w obrębie tego terenu i obsługiwane przez planowaną drogę wewnętrzną,
  - z uwagi na położenie terenu inwestycji względem sąsiednich nieruchomości w rozpatrywanym przypadku brak jest możliwości wyznaczenia linii zabudowy na podstawie § 3 ust. 1 i 2 RMI,
  - budynki mieszkalne zlokalizowane w północno-wschodniej części obszaru analizy urbanistycznej sytuowane są w odległościach od 5,00 m do 6,00 m od wewnętrznych ciągów komunikacyjnych,
  - uwzględniając powyższe uwarunkowania, kształt terenu objętego zamierzeniem i analogicznie do zasad sytuowania budynków mieszkalnych zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północno-wschodniej części obszaru analizy urbanistycznej, korzystając z zasady wyrażonej § 3 ust. 3i 4 RMI, wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00 m od granic z działką drogową o nr ewid. 945;
  - tak wyznaczona linia zabudowy jest zgodna z zasadami lokalizacji budynków w obszarze analizy urbanistycznej;
- c) analiza intensywności zabudowy:
  - zgodnie z § 4 RMI, maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %; minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym; dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a upzp,
  - wyjaśnienia wymaga, że zgodnie z art. 2 pkt 31 lit. b) upzp, przez intensywność zabudowy należy rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Z kolei zgodnie z art. 2 pkt 32 lit. b) upzp, przez nadziemną intensywność zabudowy należy rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - zgodnie z wnioskiem planowane budynki cechować będą się jedną lub dwiema kondygnacjami nadziemnymi i o łącznej nadziemnej intensywności zabudowy od 0,08 do 0,11,
  - ze względu na podobieństwo rodzaju i funkcji planowanej zabudowy reprezentatywnym odniesieniem dla określenia przedmiotowych parametrów są nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej występujące w obszarze analizowanym, dla których:
    - średnia maksymalna intensywność zabudowy z tolerancją 20% – 0,16,
    - najniższa minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,07,
    - średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy z tolerancją 20% – 0,16,
  - uwzględniając powyższe uwarunkowania przestrzenne:

- korzystając z zasady wyrażonej § 4 ust. 1 RMI, ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,16,
  - korzystając z zasady wyrażonej § 2 ust. 3 RMI, ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,07,
  - korzystając z zasady wyrażonej § 4 ust. 1 RMI, ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,16,
  - tak wyznaczone wskaźniki wpisują się w cechy zagospodarowania działek budowlanych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a tym samym nie naruszają zasad kształtowania ładu przestrzennego;
- d) analiza w zakresie udziału powierzchni zabudowy:
- zgodnie z § 5 RMI, udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego; dopuszcza się ustalenie innego udziału powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a upzp,
  - wyjaśnienia wymaga, że zgodnie z art. 2 pkt 35 lit. b) upzp, przez udział powierzchni zabudowy należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - powierzchnia terenu objętego zamierzeniem wynosi 1,3293 ha, zaś udział powierzchni zabudowy w stosunku do tego terenu wynosi w zaokrągleniu 0,12,
  - ze względu na podobieństwo rodzaju i funkcji planowanej zabudowy reprezentatywnym odniesieniem dla określenia przedmiotowego parametru są nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej występujące w obszarze analizowanym, dla których średni udział powierzchni zabudowy wynosi 0,12,
  - korzystając z zasady wyrażonej § 5 ust. 1 RMI, ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 0,12,
  - tak wyznaczona wielkość wpisuje się w cechy zagospodarowania nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i nie narusza zasad kształtowania ładu przestrzennego pod względem architektonicznym;
- e) analiza szerokości elewacji frontowej:
- zgodnie z § 6 RMI, szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%; dopuszcza się ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a upzp,
  - zgodnie z wnioskiem planowana szerokość elewacji frontowej budynków wynosi od 10,00 m do 16,00 m,
  - ze względu na podobieństwo rodzaju i funkcji planowanej zabudowy bezpośrednim odniesieniem dla określenia przedmiotowej wielkości są budynki mieszkalne w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występujące w obszarze analizowanym:
- | nr ewid. działki | szerokość elewacji frontowej [m] |
|------------------|----------------------------------|
| 1057             | 14,20 i 7,60                     |
| 857/9            | 16,80                            |
| 857/19           | 14,00                            |
| 857/13           | 9,70                             |
- średnia szerokość elewacji frontowej na podstawie powyższego zestawienia wynosi w zaokrągleniu 12,50 m, tolerancja 20% wynosi 2,50 m, zaś dopuszczalny zakres szerokości elewacji frontowej wynosi od 10,00 m do 15,00 m,
  - korzystając z zasady wyrażonej § 6 ust. 2 RMI, przyjmując minimalną oraz maksymalną wnioskowaną, które mieszczą się w gabarytach zgodnie z powyższym zestawieniem, ustala się szerokość elewacji frontowej dla każdego z projektowanych budynków – od 10,00 m do 16,00 m,
  - tak wyznaczone wielkości wpisują się w cechy i kompozycję istniejących budynków mieszkalnych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie naruszają zasad kształtowania ładu przestrzennego pod względem architektonicznym;
- f) analiza w zakresie wysokości zabudowy:
- zgodnie z § 7 RMI, wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich; jeżeli

wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach; dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a upzp,

- wyjaśnienia wymaga, że zgodnie z art. 2 pkt 30 upzp, przez wysokości zabudowy należy rozumieć różnicę pomiędzy wysokością: a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku; b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowlę,
  - zgodnie z wnioskiem planowana wysokość budynków wynosi od 5,00 m do 10,00 m,
  - ze względu na podobieństwo rodzaju i funkcji planowanej zabudowy reprezentatywnym odniesieniem dla określenia przedmiotowego parametru są istniejące w obszarze analizowanym budynki mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, i które cechują się wysokościami od 6,50 m do 7,50 m,
  - uwzględniając powyższe uwarunkowania, korzystając z zasady § 7 ust. 1 RMI, analogicznie do cech dachów istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ustala się wysokość zabudowy – od 6,50 m do 7,50 m,
  - tak wyznaczone wielkości wpisują się w cechy i kompozycję istniejącej zabudowy nie naruszając zasad kształtowania ład przestrzennego pod względem architektonicznym;
- g) analiza w zakresie geometrii dachu:
- zgodnie z § 8 ust. 1 RMI, geometrię dachu (kąty nachylenia i układ połączeń dachowych), ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym, zaś zgodnie z § 8 ust. 2 RMI geometrię dachu w zakresie układu połączeń dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połączeń dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki,
  - zgodnie z wnioskiem planowana geometria dachów głównych to dachy dwuspadowe o nachyleniu połączeń od 30° do 45° i z kalenicami sytuowanymi prostopadle lub równoległe do frontu,
  - budynki mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiące bezpośrednie odniesienie dla określenia przedmiotowej wielkości ze względu na podobieństwo rodzaju i funkcji planowanej zabudowy, cechują się dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połączeń od 30° do 35°, z kalenicami sytuowanymi równoległe lub prostopadle do frontów poszczególnych działek,
  - wobec powyższego, analogicznie do cech dachów istniejących budynków mieszkalnych, w tym uwzględniając częściowo wnioskowaną wielkość, ustala się geometrię dachu głównego każdego z projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dach dwuspadowy o nachyleniu połączeń dachowych w przedziale od 30° do 35°, z kalenicą sytuowaną równoległe lub prostopadle względem wyznaczonej linii zabudowy,
  - tak wyznaczone parametry wpisują się w cechy i kompozycję istniejących budynków mieszkalnych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie naruszają zasad kształtowania ład przestrzennego pod względem architektonicznym,
  - dodatkowo ustala się, że wymagania geometrii dachu nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, facjatami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami i ogrodami zimowymi;
- h) analiza w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej:
- zgodnie z § 9 RMI, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego; dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a upzp,
  - zgodnie z wnioskiem minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi w zaokrągleniu 0,58, średni udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym dla nieruchomości w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 0,79,
  - wobec powyższego, korzystając z zasady wyrażonej § 9 ust. 2 RMI, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,79.

**4. Analiza w zakresie dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp):**

Zgodnie z art. 2 pkt 14 upzp, przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej, zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 2 pkt 14 wyżej cyt. ustawy, tj. pośredni, poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 945 obręb ewidencyjny Lubniewice do drogi publicznej powiatowej nr 1272 F (działka o nr ewid. 939 obręb ewidencyjny Lubniewice).

Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 2 upzp.

**5. Analiza w zakresie istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu wystarczającego dla realizacji zamierzenia budowlanego (art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp):**

Zgodnie z art. 61 ust. 5 upzp, warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 cyt. ustawy, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właścicielką jednostką organizacyjną a inwestorem.

Planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga:

- zaopatrzenia w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci i zagwarantowanego promesą nr ZD/14900/2024 ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Sulęcín z dnia 22.08.2024 r.,
- zaopatrzenia w wodę – z projektowanego przyłącza do sieci i zagwarantowanego promesą znak ZGK W 611/37/2024 Zakładu Gospodarki Komunalnej w Lubniewicach z dnia 23.07.2024 r.,
- odprowadzania ścieków bytowych – z projektowanego przyłącza do sieci i zagwarantowanego promesą znak ZGK W 611/25/2024 Zakładu Gospodarki Komunalnej w Lubniewicach z dnia 24.05.2024 r.,
- zaopatrzenia w energię ciepłą – zgodnie z wnioskiem indywidualne rozwiązania grzewcze i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- odprowadzania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z wnioskiem na teren objęty inwestycją i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z wnioskiem stosownie do obowiązujących przepisów.

Wobec powyższego uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną jest wystarczające dla realizacji planowanego zamierzenia, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 3 upzp.

**6. Analiza w zakresie wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp):**

W myśl art. 7 ust. 2 pkt 1 (rozdział 2) ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 82), przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 1 cyt. ustawy).

Grunty objęte inwestycją (w liniach rozgraniczających) sklasyfikowane są jako: łąki trwałe (LV), pastwiska trwałe (PsIV), grunty orne (RIIb, RIVa, RIVb), sady (S-RIVa).

Zgodnie z art. 10a w/cyt. ustawy przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast.

Wobec powyższego, w tym art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ani gruntów leśnych na cele nieleśne, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 4 upzp.

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych realizacja inwestycji na gruntach rolnych klasy IIIb oraz gruntach rolnych klasy IVa i pastwiskach trwałych klasy IV pochodzenia organicznego wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej.

**7. Analiza w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp):**

Badając zgodność planowanego zamierzenia z przepisami odrębnymi ustalono, co następuje:

- projektowane zamierzenie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), i dla którego wydana została decyzja znak IN.6220.03.2022 Burmistrza Lubniewic z dnia 03.03.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,

- teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”, wyznaczonego uchwałą Nr VI/99/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” i ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego dnia 27 maja 2019 r., poz. 1516. Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Nr 3 na terenie przedmiotowego obszaru zakazuje się: pkt 1 – stwierdzono nieważność wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. z dnia 24 sierpnia 2017 r. sygn. akt II SA/Go 481/17; pkt 2 – realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska; pkt 3 – stwierdzono nieważność wyżej przytoczonym wyrokiem; pkt 4 – dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka; pkt 5 – likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych; pkt 6 – lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybickiej, przy czym, zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 11a) przedmiotowy zakaz nie obowiązuje w granicach administracyjnych gminy Lubniewice.

Ponadto w/w zakazy dla obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie” ustanowione zostały w oparciu o przepisy art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, które określają możliwe sposoby ochrony ekosystemów przyrodniczych przedmiotowej formy ochrony przyrody. Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym każde przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko poddawane jest ocenie oddziaływania na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w związku z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o czym mowa była wyżej. W myśl art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody zakaz dotyczący realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie obowiązuje w przypadku kiedy dla planowanego zamierzenia przeprowadzona została ocena oddziaływania na środowisko, i która wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Z akt sprawy postępowania środowiskowego wynika, że dla planowanego zamierzenia sporządzono raport oddziaływania na środowisko, w odniesieniu do którego właściwe organy opiniujące stwierdziły brak znaczącego negatywnego oddziaływania na poszczególne komponenty otaczającego środowiska,

Uwzględniając powyższe projektowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z zakazami ustanowionymi dla przywołanej formy ochrony przyrody jaką jest obszar chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”,

- teren inwestycji nie jest objęty pozostałymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2014 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478),
- teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292),
- teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem rewitalizacji, o których mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani też nie znajduje się w specjalnej strefie rewitalizacji, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r., poz. 278),
- na terenie inwestycji nie występują złoża geologiczne, obszary górnicze i tereny górnicze, udokumentowane Główne Zbiorniki Wód Podziemnych, tereny ujęć wody lub ich strefy, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny zamknięte, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, a także obszary ograniczonego użytkowania lub strefy przemysłowe.

Wobec powyższego planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, a tym samym stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp.

8. Analiza w zakresie zgodności planowanego zamierzenia w odniesieniu do obszaru, dla którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz,

o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy; strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu; a także strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp):

Planowane zamierzenie nie znajduje się:

- w obszarze, dla którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- w strefie kontrolowanej po obu stronach gazociągu,
- a także w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wobec powyższego stwierdza się, że spełniono warunek określony art. 61 ust. 1 pkt 6 upzp.

#### 9. Analiza warunków obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej zapisuje się w szczególności poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, a także określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych,
- b) zgodnie z § 10 RMI, w decyzji o warunkach zabudowy ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych,
- c) sposób zaopatrzenia w wodę – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza i na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- d) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza i na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- e) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze,
- f) odprowadzanie ścieków bytowych – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza i na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- g) sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 399),
- h) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- i) dostęp do drogi publicznej – pośredni, poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 945 obręb ewidencyjny Lubniewice do drogi publicznej powiatowej nr 1272 F (działka o nr ewid. 939 obręb ewidencyjny Lubniewice),
- j) wymagana ilość miejsc postojowych – zgodnie z wytycznymi urbanistycznymi, ogólną praktyką projektową, należy przyjąć, iż w obrębie terenu objętego inwestycją należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, przy czym, do wymaganej liczby miejsc wlicza się miejsca postojowe w garażu,
- k) w przypadku podziału terenu objętego inwestycją należy wydzielić drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 8,00 m, i które w przypadku „bez przelotowego” połączenia należy zakończyć placem umożliwiającym zawracanie pojazdów o wymiarach co najmniej 12,50 m na 12,50 m,
- l) w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.

#### 10. Warunki wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spełnienie wymogów w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, bezpieczeństwa pożarowego i użytkowania, a także zgodnie z ustaleniami decyzji znak IN.6220.03.2022 Burmistrza Lubniewic z dnia 03.03.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,
- b) przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu inwestycji należy stosować się do zakazów określonych uchwałą Nr VI/99/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 maja 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Pojezierze Lubniewicko-Sulęcińskie”,

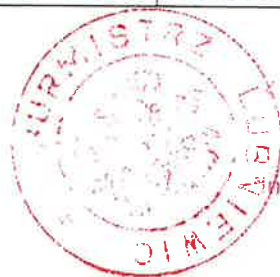
- c) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Lubniewic,
- d) osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić Burmistrza Lubniewic oraz Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty budowlane mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

**11. Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:**

- a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektu objętego inwestycją oraz obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
- b) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania, aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i drgań,
- c) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich,
- d) należy zachować normatywne odległości od granic nieruchomości, elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów na działkach sąsiednich.

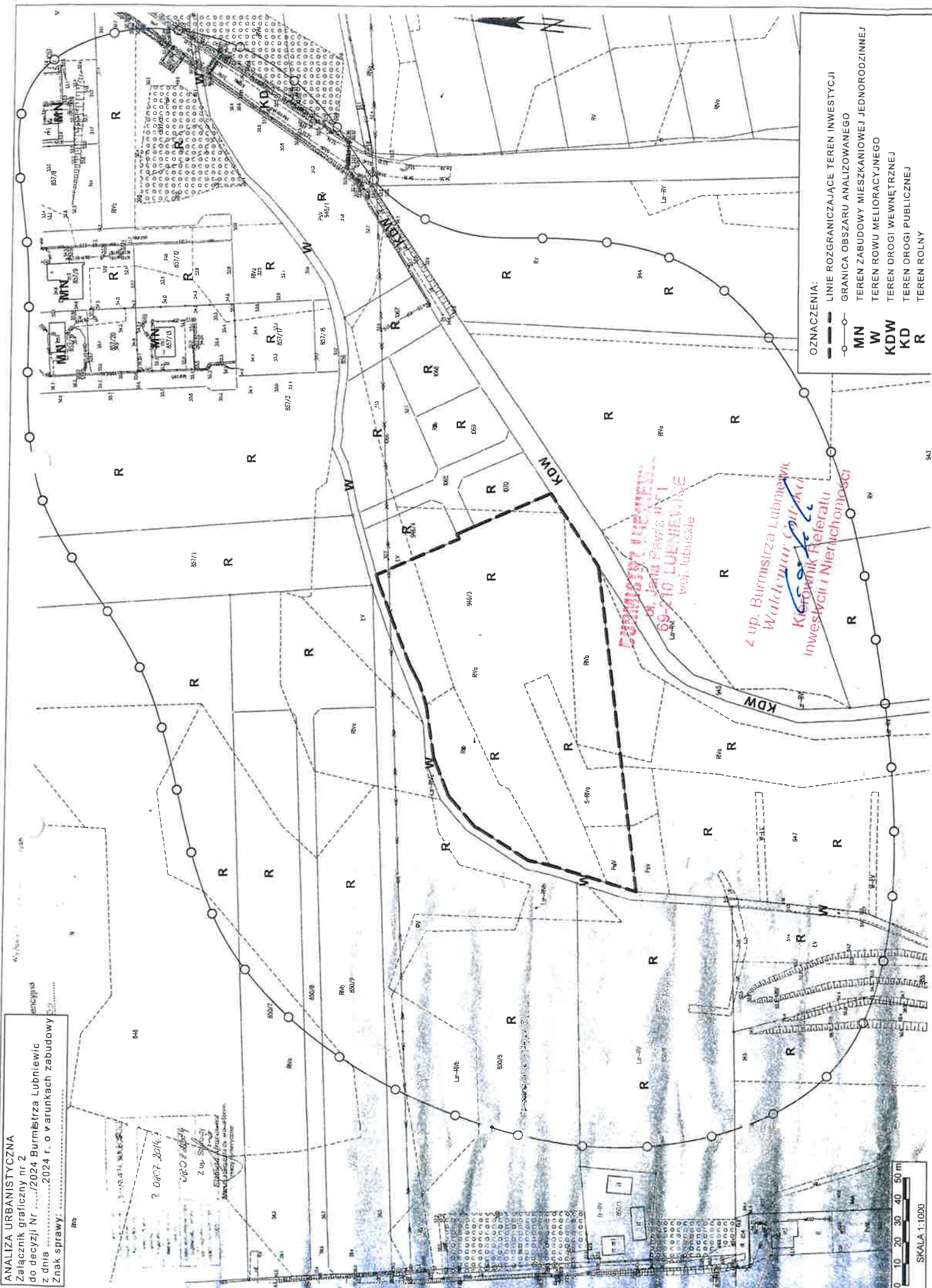
**12. Dokumentacja fotograficzna:**

Fot. 1. Teren objęty zamierzeniem.	Fot. 2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w obszarze analizy urbanistycznej.
	
Fot. 3. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w obszarze analizy urbanistycznej.	Fot. 4. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w obszarze analizy urbanistycznej.
	



up. Burmistrza Lubniewic  
*Waldemar Gutka*  
 Kierownik Referatu  
 Inwestycji i Nieruchomości

ANALIZA URBANISTYCZNA  
 Załącznik graficzny nr 2  
 do decyzji Nr .../2024 Burmistrza Lubniewic  
 z dnia ...2024 r. o warunkach zabudowy  
 Znak sprawy: ...



- OZNACZENIA:
- LINEIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
  - GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
  - MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - W TEREN RÓWNI MIELIORACYJNEGO
  - KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
  - KD TEREN DROGI PUBLICZNEJ
  - R TEREN ROLNY

0 10 20 30 40 50 m  
 SKALA 1:1000