

Znak sprawy: IN.6730.06.2025

DECYZJA NR 06/2025

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 61 ust. 1 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 art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 572), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek inwestora – [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] – oraz po uzgodnieniu:

- 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.
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sulęcinie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, uzgodnieniem milczącym.
- ze Starostą Sulęcińskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, uzgodnieniem milczącym.
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. w zakresie ochrony melioracji wodnych, uzgodnieniem milczącym.
- z Burmistrzem Lubniewic w zakresie obszaru przyległego do drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 911 obręb ewidencyjny Lubniewice, uzgodnieniem wewnętrznym – milczącym.

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

Pani Ewy Jóźwik,

dla inwestycji polegającej na:

budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu działki o nr ewid. 867 położonej w obrębie ewidencyjnym Lubniewice, gmina Lubniewice.

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.
- 3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) linia zabudowy – dla lokalizacji budynków wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,00 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 911 i zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,11,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,05,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,11,
 - e) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 0,11,
 - f) szerokość elewacji frontowych – od 9,70 m do 14,50 m,
 - g) wysokość zabudowy – od 6,50 m do 8,50 m,
 - h) geometria dachów głównych – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°, z kalenicami głównymi na wysokości do 8,50 m i sytuowanymi równoległe względem granicy geodezyjnej z działką o nr ewid. 866/1,
 - i) ustala się, że wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, facjatami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi,
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 0,60.
- 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.6220.02.2024 Burmistrza Lubniewic z dnia 07.01.2025 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 na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- c) odprowadzanie ścieków bytowych – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- d) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze,
- 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 – zgodnie z wnioskiem na teren objęty inwestycją i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- g) dostęp do drogi publicznej – pośredni, poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 911 do drogi publicznej powiatowej nr 1272F (działka o nr ewid. 862),
- h) ustala się, że w przypadku podziału terenu objętego inwestycją należy wydzielić drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 6,00 m i zakończonej placem umożliwiającym zawracanie pojazdów o wymiarach co najmniej 12,00 m na 12,00 m,
- i) wymagana ilość miejsc postojowych – w obrębie terenu objętego inwestycją należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, przy czym, do wymaganej liczby miejsc wlicza się miejsca postojowe w garażu,
- 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).

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 ze zm.),
 - 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 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 10.01.2025 r. [REDAKTOWANE] Lubniewice, wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu działki o nr ewid. 867 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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 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;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 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;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 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 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) ze Starostą Sulęcińskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, uzgodnieniem milczącym.
- pkt 6) z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. w zakresie ochrony melioracji wodnych, uzgodnieniem milczącym.
- ~~pkt 9) z Burmistrzem Lubniewic w zakresie obszaru przyległego do drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 911 obręb ewidencyjny Lubniewice, uzgodnieniem wewnętrznym – milczącym.~~

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.

Niniejsze postępowanie toczyło się z udziałem stron, tj. wnioskodawcy oraz właścicieli nieruchomości sąsiednich. Zawiadomieniem znak: IN.6730.06.2025 z dnia 29.01.2025 r. strony powiadomiono o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie. Ponadto zawiadomieniem znak: IN.6730.06.2025 z dnia 24.02.2025r., 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. 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.

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.

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 06/2025 Burmistrza Lubniewic z dnia 02.04.2025 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

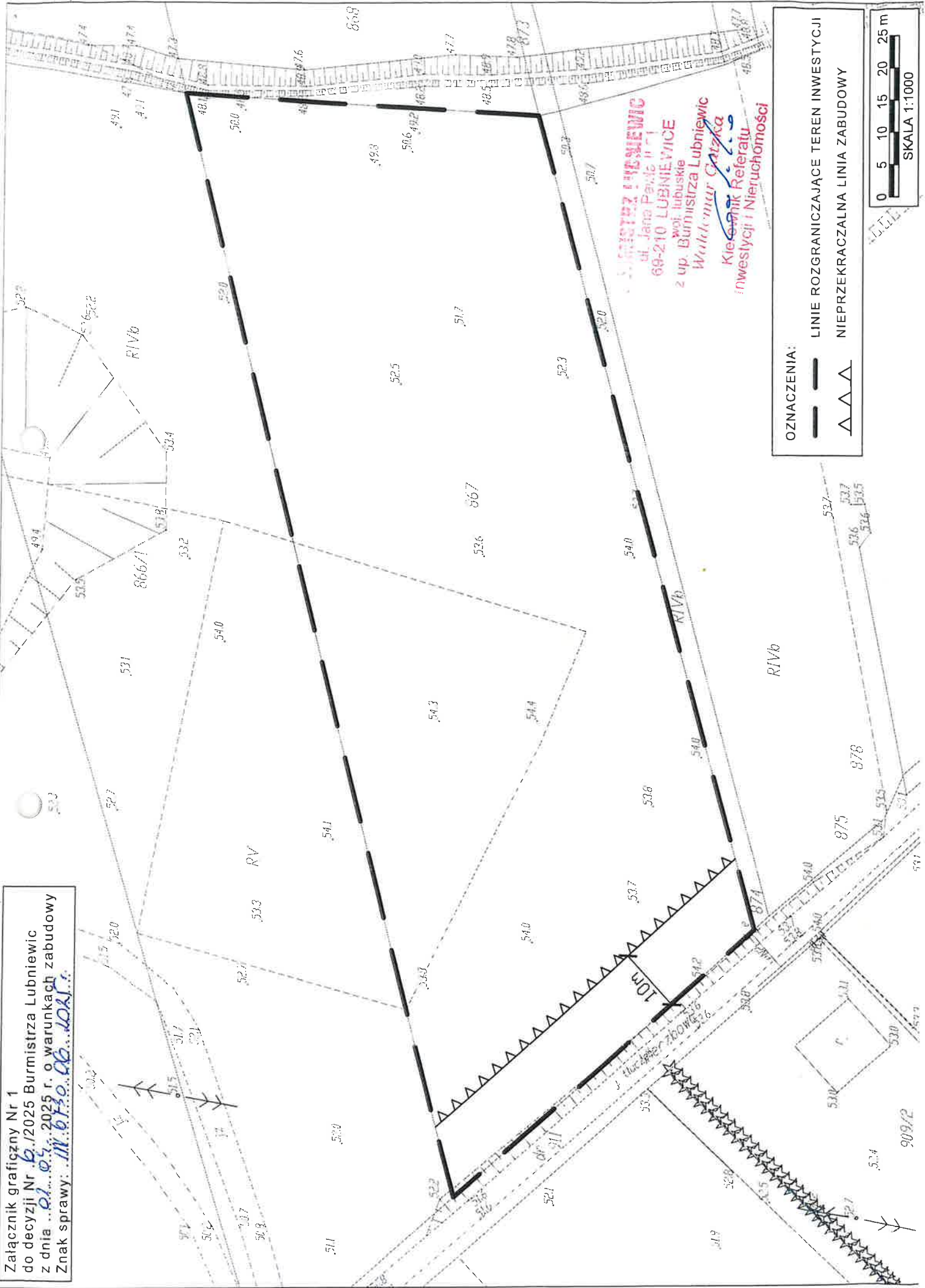
z up. Burmistrza Lubniewic
Walczak Anna
Kierownik Referatu
Inwestycji i Nieruchomości

Otrzymują:

1. Inwestor
2. pozostałe strony postępowania – wg wykazu w aktach sprawy
3. aa



Załącznik graficzny Nr 1
do decyzji Nr **6.1/2025** Burmistrza Lubniewic
z dnia **01.07.2025** r. o warunkach zabudowy
Znak sprawy: **III.6130.06.1011.r.**



OZNACZENIA:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- △△△ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY





Znak sprawy: IN.6730.06.2025

**ANALIZA 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. 867 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 ze zm.; 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: teren działki o nr ewid. 867 obręb ewidencyjny Lubniewice, gmina Lubniewice;
- b) charakterystyka inwestycji przedłożonej we wniosku: budowa sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- c) stan prawny terenu wg wypisu z ewidencji gruntów (użytki w liniach rozgraniczających teren inwestycji): grunty orne (RIVb, RV);
- 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, wyznaczenie obszaru analizowanego celem przeprowadzenia analizy przed

wydaniem decyzji o warunkach zabudowy winno uwzględnić zasadę „dobrego sąsiedztwa” w aspekcie naczelnej zasady zachowania ładu przestrzennego. O wielkości obszaru wyznaczonego do analizy, jak i „rozciągnięcia” 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 żądanie naczelnej zasady zachowania ładu przestrzennego”.

Za front przyjęto północny odcinek granicy terenu objętego inwestycją z działką drogową o nr ewid. 911 z której odbywać będzie się główny wjazd na teren planowanego zamierzenia, o szerokości 61,80 m, i którego trzykrotna wartość wynosi 185,40 m.

W rozpatrywanym przypadku obszar analizowany wyznaczono od granic działki objętej inwestycją w odległości 185,40 m (jako trzykrotna szerokość frontu). Tak określona granica stanowi wyodrębnioną oraz spójną jednostkę przestrzenno-funkcjonalną.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w powyższy sposób jest zgodne z art. 61 ust. 5a upzp, zaś wielkość obszaru analizowanego 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,
- tereny rolne,
- tereny dróg wewnętrznych i teren drogi publicznej.

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 (kął 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 sześć budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym drogą wewnętrzną,
- najbliższa sąsiednia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej w obszarze analizowanym, dostępna z tej samej drogi publicznej powiatowej nr 1272F i poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 911, znajduje się np. na działkach o nr ewid. 909/2 i 909/1,
- 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, jak również w układzie, o którym mowa niżej,

będzie stanowić jej harmonijną całość przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego;

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 uskoki, 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,
- w rozpatrywanym przypadku wyjaśnić należy, że obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywać będzie się poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 911 a następnie do drogi publicznej powiatowej nr 1272F. Zgodnie z przedłożoną koncepcją do wniosku o warunki zabudowy planowane budynki mają być zlokalizowane w trzech liniach zabudowy, w odległości minimalnej 18,00 m od granicy z w/w działką o nr ewid. 911, w tym wszystkie budynki mają być obsługiwane przez planowaną drogę wewnętrzną,
- w rozpatrywanym przypadku brak jest możliwości wyznaczenia linii zabudowy na podstawie § 4 ust. 1 i 3 RMI,
- w obszarze analizowanym budynki mieszkalne sytuowane są w odległościach 10,00 m i 78,00 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 911,
- uwzględniając powyższe uwarunkowania, korzystając z zasady wyrażonej § 3 ust. 3 i 4 RMI, dla lokalizacji budynków wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,00 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 911 i zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy,
- 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 minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy – 0,06 oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 0,11,
- ze względu na podobieństwo rodzaju i funkcji planowanej zabudowy reprezentatywnym odniesieniem dla określenia przedmiotowych parametrów są nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej występującej w obszarze analizowanym, dla których:

nr ewid. działki	maksymalna intensywność zabudowy	minimalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
909/2	0,05	0,05	0,05
909/1	0,11	0,11	0,11
średnia wartość wskaźnika z tolerancją 20%	0,10	-	0,10

- uwzględniając powyższe uwarunkowania przestrzenne:
 - korzystając z zasady wyrażonej § 4 ust. 3 RMI, ustala się maksymalną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,11,
 - korzystając z zasady wyrażonej § 4 ust. 2 RMI, ustala się minimalną nadziemną

- intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,05,
 - korzystając z zasady wyrażonej § 4 ust. 3 RMI, ustala się maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,11,
 - 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 0,8126 ha, zaś udział powierzchni zabudowy w stosunku do tego terenu wynosi w zaokrągleniu 0,11,
- 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:

nr ewid. działki	udział powierzchni zabudowy
909/2	0,05
909/1	0,05
średnia wartość wskaźnika z tolerancją 20%	0,05

- uwzględniając powyższe uwarunkowania i korzystając z zasady wyrażonej § 5 ust. 2 RMI, ustala się udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 0,11,
 - wyjaśnienia wymaga, że budynki mieszkalne w obszarze analizowanym cechują się powierzchniami zabudowy od 94 m² do 106 m²,
 - uwzględniając powyższe uwarunkowania, korzystając z zasady wyrażonej § 5 ust. 2 RMI, przyjmując maksymalną powierzchnię zabudowy wpisującą się w cechy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obszarze analizowanym i w przeliczeniu na każdy z projektowanych budynków, ustala maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego inwestycją – 0,11,
 - tak określony maksymalny parametr wpisuje się w cechy zagospodarowania nieruchomości zabudowanych w obszarze analizy urbanistycznej;
- 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 frontowych 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]
909/2	10,90
909/1	13,20

- średnia szerokość elewacji frontowej na podstawie powyższego zestawienia wynosi w zaokrągleniu 12,10 m, tolerancja 20% wynosi 2,40 m, zaś dopuszczalny zakres szerokości elewacji frontowej wynosi od 9,70 m do 14,50 m,
- korzystając z zasady wyrażonej § 6 ust. 1 RMI, w tym uwzględniając częściowo wnioskowane wielkości jako odpowiadające i porównywalne względem w/w wielkości w zestawieniu, ustala się szerokość elewacji frontowej budynków – od 9,70 m do 14,50 m,
- tak wyznaczone wielkości wpisują się w cechy i kompozycję istniejącej zabudowy nie

- naruszając 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 mierzona na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku; b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli,
 - zgodnie z wnioskiem planowana wysokość budynków wynosi od 5,00 m do 9,00 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 8,50 m,
 - uwzględniając powyższe uwarunkowania, korzystając z zasady § 7 ust. 1 RMI, analogicznie do wysokości istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ustala się wysokość zabudowy – od 6,50 m do 8,50 m,
 - tak wyznaczone wielkości wpisują się w cechy i kompozycję istniejącej zabudowy nie naruszając zasad kształtowania ładu przestrzennego pod względem architektonicznym;
- g) analiza w zakresie geometrii dachu:
- zgodnie z § 8 ust. 1 RMI, geometrię dachu (kąt 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°, z kalenicami sytuowanymi równolegle względem granicy z działką o nr ewid. 866/1,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne w obszarze analizowanym, stanowiące odniesienie dla projektowanych budynków ze względu na podobieństwo funkcji, cechują się dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połączeń dachowych od 35° do 45°, z kalenicami sytuowanymi równolegle względem frontów poszczególnych nieruchomości,
 - wobec powyższego, analogicznie do cech dachów istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się i uwzględniając częściowo wnioskowane wielkości, ustala się geometrię dachów głównych – dachy dwuspadowe o nachyleniu połączeń dachowych od 35° do 45°, z kalenicami głównymi na wysokości do 8,50 m i sytuowanymi równolegle względem granicy geodezyjnej z działką o nr ewid. 866/1,
 - dodatkowo ustala się, że wymagania geometrii dachu nie dotyczą połączeń dachowych nad lukarnami, facjatami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, 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 0,50,
 - średni udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym dla nieruchomości w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 0,60,
 - wobec powyższego, korzystając z zasady wyrażonej § 9 ust. 1 RMI, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60.

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. 911 do drogi publicznej powiatowej nr 1272F (działka o nr ewid. 862).

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 właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Planowane zamierzenie inwestycyjne wymaga:

- zaopatrzenia w energię elektryczną – z projektowanego przyłącza do sieci i zagwarantowanego umową przyłączenia do sieci nr RD-V/657/2007 ENEA Operator Sp. z o.o. z dnia 18.12.2007 r.,
- zaopatrzenia w wodę – z projektowanego przyłącza do sieci i zagwarantowanego promesą znak ZGK W 611/59/2024 Zakładu Gospodarki Komunalnej w Lubniewicach z dnia 19.12.2024 r.,
- odprowadzania ścieków bytowych – z projektowanego przyłącza do sieci i zagwarantowanego promesą znak ZGK W 611/59/2024 Zakładu Gospodarki Komunalnej w Lubniewicach z dnia 19.12.2024 r.,
- zaopatrzenia w energię ciepłą – zgodnie z wnioskiem indywidualne rozwiązania grzewcze,
- 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 grunty orne klasy IVb i V.

Wobec powyższego, 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.

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.6220.02.2024 Burmistrza Lubniewic z dnia 07.01.2025 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 rybacka; 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 rybackiej, 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-Sulecińskie” 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.

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

- 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 ze zm.),
- 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 na warunkach właściwego zarządcy sieci,
 - d) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
 - e) odprowadzanie ścieków bytowych – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować na warunkach właściwego zarządcy sieci,
 - f) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze,
 - 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 – zgodnie z wnioskiem na teren objęty inwestycją i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - i) dostęp do drogi publicznej – pośredni, poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 911 do drogi publicznej powiatowej nr 1272F (działka o nr ewid. 862),
 - j) ustala się, że w przypadku podziału terenu objętego inwestycją należy wydzielić drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 8,00 m i zakończonej placem umożliwiającym zawracanie pojazdów o wymiarach co najmniej 12,00 m na 12,00 m,
 - k) wymagana ilość miejsc postojowych – zgodnie z wytycznymi urbanistycznymi, ogólną praktyką projektową, należy przyjąć, iż w obrębie terenu objętego inwestycją należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, przy czym, do wymaganej liczby miejsc wlicza się miejsca postojowe w garażu,
 - 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.6220.02.2024 Burmistrza Lubniewic z dnia 07.01.2025 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-Sulecińskie”,
- 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:

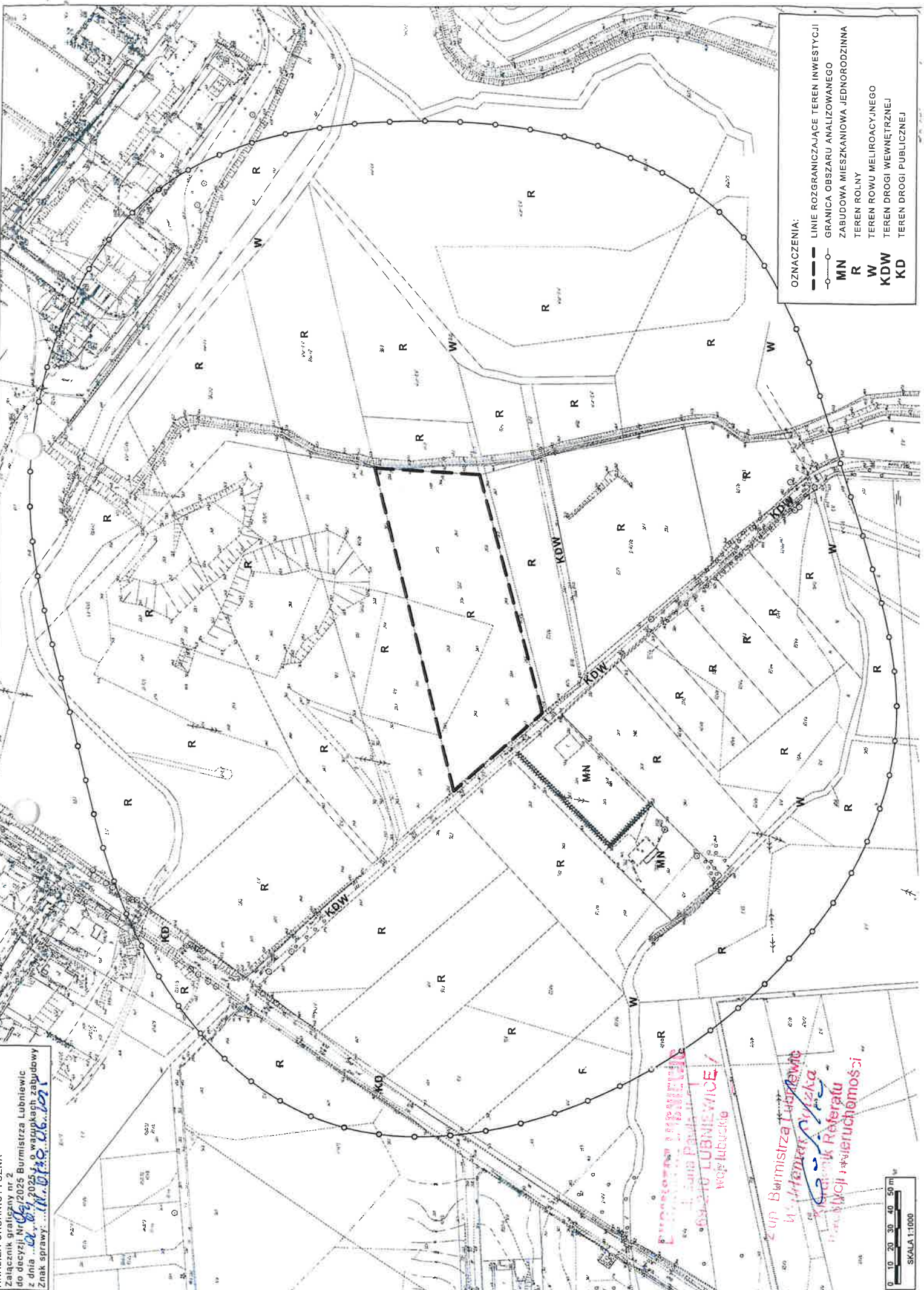
Fot. 1. Budynek mieszkalny jednorodzinny na działce o nr ewid. 909/2.



z im. Burmistrza Lubniewic
Waldemara Gajzka
Kierownik Referatu
Inwestycji i Nieruchomości



ANALIZA URBANISTYCZNA
Załącznik graficzny nr 2
do decyzji Nr 64/2025 Burmistrza Lubniewic
z dnia 24.04.2025 r. o warunkach zabudowy
Znak sprawy: 11.1018.06.101



OZNACZENIA:	
---	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
—○—	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
R	TEREN ROLNY
W	TEREN ROWU MELIORACYJNEGO
KDW	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
KD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ

Urząd Gminy Lubniewice
Wydział Planowania i Budownictwa
ul. Piłsudskiego 10
64-210 LUBNIEWICE
vep@lubniewice.pl
Urząd Burmistrza Lubniewic
ul. Wolności 1
Kierownik Referatu
Planowania i Budownictwa

