

Znak sprawy: IN.6730.23.2024

DECYZJA NR 23/2024

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 2023 r., poz. 977 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 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 przebiegu postępowania na wniosek inwestora – [REDAKTOWANE] – oraz po uzgodnieniu:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, uzgodnieniem milczącym.
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sulęciniu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, uzgodnieniem milczącym.
- ze Starostą Sulęcińskim, w zakresie ochrony gruntów rolnych, uzgodnieniem milczącym.
- z Burmistrzem Lubniewic, w zakresie obszaru przyległego do drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 128 obręb ewidencyjny Lubniewice, uzgodnieniem wewnętrznym milczącym.

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

[REDAKTOWANE]
dla inwestycji polegającej na:

budowa dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 129 położonej w obrębie ewidencyjnym Lubniewice, gmina Lubniewice.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz pozostałym zagospodarowaniem terenu. Dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej na poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 128 obręb ewidencyjny Lubniewice.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) linia zabudowy – dla lokalizacji budynków wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,00 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 128 i zgodnie z wymiarowaniem na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki objętej inwestycją – 0,22,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków – od 8,00 m do 13,20 m,
 - d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu poziomego lub dolnej krawędzi dachu budynków – od 2,90 m do 4,00 m,
 - e) geometria dachów głównych budynków – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°, kryty dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, z kalenicą główną na wysokości do 8,50 m i sytuowaną równoległe lub prostopadle do wyznaczonej linii zabudowy,
 - f) ustala się, że wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, facjatami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi.
4. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - a) 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”,
 - b) 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.6220.05.2023 Burmistrza Lubniewic z dnia 07.05.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,

- 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 – do dziesięciu projektowanych bezodpływowych zbiorników na ścieki,
 - 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, dziesięcioma projektowanymi zjazdami do drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 128 (ul. Jaśminowa) a dalej poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 117 (ul. Liliowa) do drogi publicznej powiatowej nr 1295F – ul. Skwierzyńska (działka o nr ewid. 155/9),
 - h) 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,
 - i) 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, w tym od terenów leśnych.
- 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 2022 r., poz. 840 ze zm.),
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
 - 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 28.05.2024 r. [REDAKTOWANE] wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 129 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;
- 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.

Ze względu na brak rozporządzenia, o którym mowa w art. 61 ust. 6 upzp, analizę oraz ustalenia dotyczące nowej zabudowy opracowano na podstawie obowiązującego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. poz.164.1588 ze zm.).

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 8) z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, 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 9) z Burmistrzem Lubniewic, w zakresie obszaru przyległego do drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 128 obręb ewidencyjny Lubniewice, uzgodnieniem milczącym.
- a także nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych.

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 (w tym właścicieli działki objętej inwestycją oraz właścicieli nieruchomości sąsiednich. Zawiadomieniem znak: IN.6730.23.2024 z dnia 03.07.2024 r. strony powiadomiono o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie. Ponadto zawiadomieniem znak: IN.6730.23.2024 z dnia 02.08.2024r., 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.

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 23/2024 Burmistrza Lubniewic z dnia 09.08.2024 r. są:

- Nr 1 – załącznik graficzny – kopia mapy zasadniczej w skali 1:500
- 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

BURMISTRZ LUBNIEWIC
Radosław Sosnowski

Otrzymują:

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

identyfikator / nazwa jednostki ewidencyjnej

0807 02.4 LUBNIEWICE

Nr i nazwa obrębu:

0024 LUBNIEWICE

Załącznik graficzny Nr 1
do decyzji Nr 32/2024 Burmistrza Lubniewic
z dnia 03.08.2024 r. o warunkach zabudowy
Znak sprawy: TN.6130.23.2024

Wydano do celów opinii

skala: 1:1000



Nazwa i adres
 działy, działki
 i terenów
 planu
 7.0807.2016.6
 22.07.2023
 2 up. Starosty
 Elżbieta Afranowicz
 Starosta specjalista ds. prowadzenia

BURMISTRZ LUBNIEWIC
 Radosław Sosnowski

OZNACZENIA:
 ——— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
 ▲▲▲ OBYWĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY



Wyznaczony obszar analizowany tworzą:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej,
- tereny rolne,
- tereny leśne,
- tereny dróg wewnętrznych.

3. Analiza w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp) w związku z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

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,
- najbliższa sąsiednia zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w obszarze analizowanym, dostępna poprzez drogi wewnętrzne na działkach o nr ewid. 1024/11 i 117; znajduje się na działkach o nr ewid. 1024/7, 1024/10, 1026/7, 1026/4,
- 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 § 4 RMI, obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami; jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego; dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy,
- przez zwrot "przedłużenie linii istniejącej zabudowy" należy rozumieć, że chodzi o kontynuację istniejącej linii zabudowy na działkach sąsiednich, i które na płaszczyźnie omawianego przepisu uznać należy za działki zabudowane położone najbliżej nieruchomości, wobec której mają być ustalone warunki zabudowy (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26.02.2014 r., sygn. akt II OSK 2305/12),
- teren inwestycji nie graniczy bezpośrednio z drogą publiczną, przy czym graniczy z drogą gminną wewnętrzną o nr ewid. 128 (ul. Jaśminowa), w odniesieniu do której nie obowiązują normy sytuowania budynków w myśl ustawy o drogach publicznych,
- w rozpatrywanym przypadku brak jest możliwości wyznaczenia linii zabudowy na podstawie § 4 ust. 1 i 3 RMI z uwagi na brak nieruchomości zabudowanych wzdłuż działki drogowej o nr ewid. 128,
- wzdłuż ul. Liliowej budynki mieszkalne zlokalizowane są w odległościach 6,00 m od granicy z działką o nr ewid. 1026/8, która przeznaczona jest pod wewnętrzny układ komunikacyjny,
- uwzględniając powyższe, korzystając z zasady wyrażonej § 4 ust. 1 RMI, wyznacza się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,00 m od granicy z działką drogową o nr ewid.

- tak wyznaczona linia zabudowy zgodna jest z zasadami lokalizacji budynków w obszarze analizy urbanistycznej;

c) analiza wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy:

- zgodnie z § 5 RMI, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego; dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy,
- powierzchnia terenu objętego inwestycją wynosi 0,8622 ha, zaś planowany wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi w zaokrągleniu od 0,10 do 0,23 (od 900 m² do 2000 m²),
- ze względu na podobieństwo rodzaju i funkcji planowanej zabudowy bezpośrednim odniesieniem dla określenia przedmiotowej wielkości są nieruchomości w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej występujące w obszarze analizowanym:

nr ewid. działki	wskaźnik powierzchni zabudowy
1024/7	0,19
1024/10	0,04
1026/7	0,15
1026/4	0,11
1026/2	0,22

- średni wskaźnik powierzchni zabudowy, wyliczony na podstawie w/w zestawienia wynosi w zaokrągleniu 0,14,
 - uwzględniając powyższe uwarunkowania, korzystając z zasady wyrażonej § 5 ust. 2 RMI, przyjmując maksymalny wskaźnik zgodnie z powyższym zestawieniem, ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 0,22,
 - tak wyznaczona wielkość wpisuje się w cechy zagospodarowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie narusza zasad kształtowania ładu przestrzennego;
- d) analiza szerokości elewacji frontowej:

- zgodnie z § 6 RMI, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%; dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy,
- szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków wynosi od 8,00 m do 13,00 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]
1024/7	10,60
1024/10	5,70
1026/7	13,40
1026/4	13,00
1026/2	12,50

- średnia szerokość elewacji frontowej na podstawie powyższego zestawienia wynosi w zaokrągleniu 11,00 m, tolerancja 20% wynosi 2,20 m, zaś dopuszczalny zakres szerokości elewacji frontowej wynosi od 8,80 m do 13,20 m,
- korzystając z zasady wyrażonej § 6 ust. 2 RMI, przyjmując minimalną wnioskowaną wielkość jako odpowiadającą szerokościom elewacji frontowych zgodnie z powyższym zestawieniem oraz maksymalną wielkość wyliczoną na podstawie średniej, ustala się szerokość elewacji frontowej każdego z budynków – od 8,00 m do 13,20 m,
- tak wyznaczone wielkości wpisują się w cechy istniejących budynków mieszkalnych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie naruszają zasad kształtowania ładu przestrzennego pod względem architektonicznym;

e) analiza wysokości elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

- zgodnie z § 7 RMI, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku; jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym; dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy,
- w rozpatrywanym przypadku z uwagi na brak nieruchomości zabudowanych wzdłuż działki drogowej o nr ewid. 128 wyznaczenie przedmiotowego parametru na podstawie § 7 ust. 1 i 3 RMI jest niemożliwe,
- budynki mieszkalne jednorodzinne w obszarze analizowanym cechują się okapami od 2,90 m do 4,00 m,
- wobec powyższego, korzystając z zasady wyrażonej § 7 ust. 4, jako wielkości zgodne z cechami budynków mieszkalnych występujących w obszarze analizowanym, ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu poziomego lub dolnej krawędzi dachu projektowanych budynków – od 2,90 m do 4,00 m,
- tak wyznaczone wielkości wpisują się w cechy istniejących budynków mieszkalnych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie naruszają zasad kształtowania ład przestrzennego pod względem architektonicznym;

f) analiza kąta nachylenia dachu, wysokości głównej kalenicy, układu połaci dachowych, kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:

- zgodnie z § 8 RMI, geometrię dachu (kąta nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym,
- planowana geometria dachów głównych – dachy dwu-, cztero- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 40°, z kalenicami na wysokości od 6,00 m do 10,00 m i sytuowane równolegle lub prostopadle względem frontu terenu,
- budynki mieszkalne jednorodzinne w obszarze analizowanym, stanowiące odniesienie dla projektowanej inwestycji ze względu na podobieństwo funkcji, cechują się dachami:
 - dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°, z kalenicami na wysokości od 7,00 m do 7,50 m i sytuowanymi równolegle lub prostopadle względem frontów poszczególnych nieruchomości (budynki na działkach o nr ewid.: 1024/10, 1024/7),
 - wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, z kalenicami na wysokości od 5,20 do 8,50 m i sytuowanymi równolegle względem frontów poszczególnych nieruchomości (np. budynki na działkach o nr ewid.: 1026/7, 1026/4, 1026/2),
- wobec powyższego, analogicznie do cech dachów istniejących budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym, uwzględniając wnioskowane wielkości jako zgodne z cechami w/w obiektów, ustala się następującą geometrię dachów budynków – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°, kryty dachówką ceramiczną, betonową lub blachodachówką w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości, z kalenicą główną na wysokości do 8,50 m i sytuowaną równolegle lub prostopadle do wyznaczonej linii zabudowy,
- dodatkowo ustala się, że wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, facjatami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. poprzez drogi wewnętrzne na działkach o nr ewid. 128 (ul. Jaśminowa) i 117 (ul. Liliowa) do drogi publicznej powiatowej nr 1295F – ul. Skwierzyńska (działka o nr ewid. 155/9).

Jednocześnie wyjaśnia się, iż szerokość drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 128 wynosi w największym miejscu około 2,55 m. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowno-administracyjnym (por. wyrok II SA/Rz 1091/22 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w

Rzeszowie z dnia 01.03.2023 r., wyrok II SA/Rz 637/21 Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie z dnia 23.06.2021 r.), na etapie warunków zabudowy nie bada się zgodności obsługi komunikacyjnej pod kątem przepisów wynikających z § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który to przepis stanowi, iż „(ust. 1) do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m; (ust. 2) dopuszcza się zastosowanie dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdni, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów; (ust. 3) do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojeżdżalnie, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m”.

Uwzględniając zatem szerokość drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 128 i w kontekście przytoczonych przepisów odrębnych wskazuje się, iż mogą zaistnieć przesłanki do uzyskania przez inwestora odstępstwa o warunków technicznych na etapie ubiegania się o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę z uwagi na niewystarczające parametry techniczne dla obsługi komunikacyjnej przewidzianej do realizacji zabudowy.

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 promesą nr ZD/8446/2024 ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Sulęcín z dnia 21.05.2024 r.,
- zaopatrzenia w wodę – z projektowanego przyłącza do sieci i zagwarantowanego promesą znak ZGK W 611/23/2024 Zakładu Gospodarki Komunalnej w Lubniewicach z dnia 10.05.2024 r.,
- odprowadzania ścieków bytowych – do dziesięciu projektowanych bezodpływowych zbiorników na ścieki,
- 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 grunty orne klasy IVa 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:

- inwestycja 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.), dla której wydano decyzję znak

IN.6220.05.2023 Burmistrza Lubniewice z dnia 07.05.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,

- 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 rybactwa; 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-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.

Uwzględniając powyższe, w tym tირet pierwszy, 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 2023 r., poz. 1336 ze zm.),
- 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 2022 r., poz. 840 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 2021 r., poz. 485 ze zm.),
- 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) sposób zaopatrzenia w wodę – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza i na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- c) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – dostosowane do przewidywanego zakresu oraz wielkości zapotrzebowania realizować z projektowanego przyłącza i na warunkach właściwego zarządcy sieci,
- d) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – indywidualne rozwiązania grzewcze,
- e) odprowadzanie ścieków bytowych – do dziesięciu projektowanych bezodpływowych zbiorników na ścieki,
- f) 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),
- g) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – wyłącznie w granicach terenu objętego inwestycją, bez możliwości ich odprowadzania na tereny sąsiednie,
- h) dostęp do drogi publicznej – pośredni, dziesięcioma projektowanymi zjazdami do drogi gminnej wewnętrznej na działce o nr ewid. 128 (ul. Jaśminowa) a dalej poprzez drogę gminną wewnętrzną na działce o nr ewid. 117 (ul. Liliowa) do drogi publicznej powiatowej nr 1295F – ul. Skwierzyńska (działka o nr ewid. 155/9),
- i) 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,
- j) 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) 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”,
- b) 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.6220.05.2023 Burmistrza Lubniewic z dnia 07.05.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 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, w tym od terenów leśnych.

12. Dokumentacja fotograficzna:

Fot. 1. Budynek mieszkalny jednorodzinny na działce o nr ewid. 1026/7.	Fot. 2. Budynek mieszkalny jednorodzinny na działce o nr ewid. 1024/10.
	
Fot. 3. Budynek mieszkalny jednorodzinny na działce o nr ewid. 1026/4.	Fot. 4. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w obszarze analizowanym.
	

BURMISTRZ LUBNIEWIC

Radosław Sosnowski

ANALIZA URBANISTYCZNA
 Załącznik graficzny nr 2
 do decyzji Nr 133/2024 Burmistrza Lubniewic
 z dnia 03.08.2024 r. o warunkach zabudowy
 Znak sprawy: 14.630.23.2024



OZNACZENIA:

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
R	TEREN ROLNY
LS	TEREN LESNY
KDW	TEREN DRUGI WEWNĘTRZNEJ

0 10 20 30 40 50 m
 SKALA 1:1000