

Znak sprawy: IN.6730.02.2026

DECYZJA NR 02/2026

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 ze zm.; zw. dalej upzp) oraz art. 104 i 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), w wyniku prowadzonego postępowania na wniosek inwestora –.....– oraz po uzgodnieniu:

- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sulęcinie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, w następstwie nie zajęcia stanowiska przez w/w organ w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, stosownie do treści art. 53 ust. 5 upzp, uzgodnienie uznano za dokonane.
- ze Starostą Sulęcińskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, w następstwie nie zajęcia stanowiska przez w/w organ w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, stosownie do treści art. 53 ust. 5 upzp, uzgodnienie uznano za dokonane.
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. w zakresie ochrony melioracji wodnych, w następstwie nie zajęcia stanowiska przez w/w organ w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, stosownie do treści art. 53 ust. 5 upzp, uzgodnienie uznano za dokonane.
- z Burmistrzem Lubniewic w zakresie skomunikowania z drogą gminną na działce o nr ewid. 579 obręb ewidencyjny Glisno, uzgodnieniem wewnętrznym milczącym.

ustalam warunki zabudowy na rzecz:

.....,

dla inwestycji polegającej na:

budowa dwudziestu jeden budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (realizowanych etapowo) wraz z drogą wewnętrzną, niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z dopuszczeniem trafostacji na terenie działki o nr ewid. 18/12 położonej w obrębie ewidencyjnym Glisno, gmina Lubniewice.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** budowa dwudziestu jeden budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (realizowanych etapowo) wraz z drogą wewnętrzną, niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z dopuszczeniem trafostacji o wysokości całkowitej do 4,00 m oraz zagospodarowaniem terenu.
3. **Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) linia zabudowy – wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,00 m od granicy z działką drogową o nr ewid. 597 i zgodnie z wymiarowaniem na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji,
 - b) maksymalna intensywność nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,18,
 - c) minimalna nadziemna intensywność nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,03,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 0,18,
 - e) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – do 0,15,
 - f) szerokość elewacji frontowych – od 8,00 m do 16,00 m,
 - g) wysokość zabudowy – od 6,00 m do 9,00 m,
 - h) geometria dachów głównych – dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°, z kalenicami sytuowanymi równolegle lub prostopadle do wyznaczonej linii zabudowy,
 - 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 – 0,62.
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, w tym zgodnie z ustaleniami decyzji znak IN.6220.05.2024 Burmistrza Lubniewic z dnia 18.12.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach,

- 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.

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,
- sposób zaopatrzenia w energię cieplną – indywidualne rozwiązania grzewcze, w tym z odnawialnych źródeł energii,
- d) sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- e) sposób odprowadzania wód opadowych lub roztopowych – na teren objęty inwestycją zgodnie z przepisami prawa.
- f) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni, projektowanym zjazdem do drogi publicznej gminnej nr 002904F (działka o nr ewid. 579 obręb ewidencyjny Glisno) i na warunkach zarządcy drogi,
- g) ustala się realizację drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 6,00 m i zakończonej placem umożliwiającym zawracanie pojazdów o wymiarach co najmniej 12,50 m na 12,50 m,
- h) wymagana ilość miejsc postojowych – w obrębie terenu objętego inwestycją należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny, przy czym, do wymaganej liczby miejsc wlicza się miejsca postojowe w garażu,
- a) 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:
 - a) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418),
 - b) 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),
 - c) 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.),
 - d) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 13),
 - e) ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 647 ze zm.),
 - f) ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 960).

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 z dnia 05.01.2026 r. pełnomocnik inwestora wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie dwudziestu jeden budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (realizowanych etapowo) wraz z drogą wewnętrzną, niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym z dopuszczeniem trafostacji na terenie działki o nr ewid. 18/12 położonej w obrębie ewidencyjnym Glisno, gmina Lubniewice.

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 2a) z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sulęciniu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, w następstwie nie zajęcia stanowiska przez w/w organ w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, stosownie do treści art. 53 ust. 5 upzp, uzgodnienie uznano za dokonane.
- pkt 6) ze Starostą Sulęcińskim w zakresie ochrony gruntów rolnych, w następstwie nie zajęcia stanowiska przez w/w organ w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, stosownie do treści art. 53 ust. 5 upzp, uzgodnienie uznano za dokonane.
- pkt 6) z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. w zakresie ochrony melioracji wodnych, w następstwie nie zajęcia stanowiska przez w/w organ w terminie 14 dni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, stosownie do treści art. 53 ust. 5 upzp, uzgodnienie uznano za dokonane.
- pkt 9) z Burmistrzem Lubniewic w zakresie skomunikowania z drogą gminną na działce o nr ewid. 579 obręb ewidencyjny Glisno, uzgodnieniem

a także nie wymagała uzgodnień w zakresie pozostałych punktów z powodu nie wystąpienia okoliczności tam zawartych, w tym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. w zakresie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, bowiem dla projektowanego zamierzenia przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko.

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

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

Niniejsze postępowanie toczyło się z udziałem stron, tj. wnioskodawcy oraz właścicieli nieruchomości sąsiednich. Zawiadomieniem znak: IN.6730.02.2026 z dnia 11.02.2026 r. strony powiadomiono o wszczęciu postępowania w niniejszej sprawie. Ponadto zawiadomieniem znak: IN.6730.02.2026 z dnia 10.03.2026r., 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.

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,
- zgodnie z art. 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 związku z art. 5 pkt 2 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r., poz. 1668), wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

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.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy bieżą na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

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 02/2026 Burmistrza Lubniewic z dnia 17.04.2026 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

Otrzymują:

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