BURMISTRZ SŁUBIC
ul. Akademicka 1
69-100 Słubice

WGN.6730.122.2026.KF

Słubice, dnia 13. października 2026 r.

DECYZJA Nr 122/26
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 art. 60 ust. 1 i 4 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), 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 ze zm.) i na podstawie art. 104 § 1, art. 107 § 1 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) oraz po rozpatrzeniu wniosku inwestora:
z dnia 18 maja 2026 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą na terenie działek **o nr ewid. 1447 i 1448,** położonych w obrębie ewidencyjnym **nr 0001 – miasto Słubice, gmina Słubice,**

ustala się następujące warunki zabudowy dla przedsięwzięcia pod nazwą:

budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą na terenie działek o nr ewid. 1447 i 1448, położonych w obrębie ewidencyjnym nr 0001 – miasto Słubice, gmina Słubice.

1. Warunki i wymagania w zakresie ochrony ładu przestrzennego:
1.1. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
1.2. Ustalona funkcja terenu: zabudowa mieszkaniowa
1.3. Ustalony zakres inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą.
1.4. Linia zabudowy:
- obowiązująca linia zabudowy w odległości 6 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 1495,
- przebieg linii w sposób określony w załączniku graficznym nr 1 do decyzji.

1.5. Parametry dotyczące terenu inwestycji:
- działki objęte wnioskiem o łącznej powierzchni: 1355 m^2,
- powierzchnia zabudowy istniejąca: brak,
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,22,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,22,
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,08,
- udział powierzchni zabudowy: do 11,1%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

1.6. Szerokość elewacji frontowej: od 10 m do15 m.
1.7. Liczba kondygnacji nadziemnych: od 1 do 2.
1.8. Liczba kondygnacji podziemnych: nie dotyczy.
1.9. Wysokość zabudowy: od 6 m do 9 m.
1.10. Kąt nachylenia dachu: od 25° do 45°.
1.11. Rodzaj poddasza: dopuszcza się poddasze użytkowe.
1.12. Rodzaj projektowanego dachu: dwuspadowy lub wielospadowy.
Wymagania geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, wejściami, werandami, tarasami, garażami i ogrodami zimowymi.
1.13. Projektowany układ głównych połaci dachu: symetryczny.
1.14. Projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły.
1.15. Pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, blacha w odcieniach grafitu, czerwieni, brązu.
1.16. Dopuszcza się realizację garażu wbudowanego w bryłę budynku.

2. Warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
2.1. Planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi po zapewnieniu odpowiednich warunków gruntowo – wodnych.
2.2. Przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, stosować przepisy m.in.
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).
2.3. Inwestycja nie będzie realizowana w granicach obszaru objętego powierzchniową formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.).
2.4. Planowana budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego jest częścią inwestycji, która zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.): realizacja przedsięwzięcia zgodnie z decyzją Burmistrza Słubic o środowiskowych uwarunkowaniach bez przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z dnia 7 listopada 2024 r., znak WKO.6220.19.2024.EG wydanej dla przedsięwzięcia polegającego na: "budowie 62 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wydzieleniem drogi wewnętrznej na działkach o numerach ewidencyjnych 1341/3, 1341/4, 1341/6 obręb m. Słubice", zgodnie z decyzją Burmistrza Słubic z 2025 r. znak WGN.6831.16.2025.DM w wyniku podziału działek nr ewid. 1341/3, 1341/4, 1341/6 powstały m.in. wnioskowane działki o nr ewid. 1447 i 1448.
2.5. Teren jest położony w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.

3. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

3.1. Nie ustala się na terenie objętym wnioskiem szczególnych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w obszarze objętym decyzją takie nie występują.

3.2. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.) kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Słubic.

4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

4.1. Zaopatrzenie w wodę – z przyłącza sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci.

4.2. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych – do przyłącza sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego.

4.3. Zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych – na własny teren nieutwardzony.

4.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z przyłącza sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci.

4.5. W zakresie zapotrzebowania w ciepło – z własnej kotłowni; nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, w tym opalanych drewnem, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii; w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, uwzględnienie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.6. Zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy.

4.7. W zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Gminy Słubice.

4.8. Dostęp do drogi publicznej – z publicznej drogi gminnej - ul. Drzymały (działka o nr ewid. 95), poprzez działkę oznaczoną nr ewid. 1495; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą.

4.9. Minimalna liczba miejsc postojowych – w granicach terenu ustala się realizację minimum dwóch miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny (do bilansu wliczają się miejsca parkingowe w garażu).

5. Wymagania w zakresie ochrony interesów osób trzecich:

5.1. Realizacja niniejszej inwestycji nie może powodować uciążliwości na terenach przyległych do niej.

5.2. Inwestycja nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa pożarowego, a także nie może powodować przekroczeń hałasu, zakłóceń elektrycznych i promieniowań przewidzianych w przepisach odrębnych.

5.3. Inwestycja nie może uniemożliwiać korzystania z mediów właścicielom działek sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem.
5.4. Inwestycja nie może ograniczać nasłonecznienia i powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy.
5.5. Inwestycja nie może powodować przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją w zakresie: poziomu hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza wody i gleby.
5.6. Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.

7. Ochrona przeciwpowodziowa: teren inwestycji nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

8. Inne warunki:
8.1. Na terenach zmeliorowanych projekt budowlany inwestycji należy uzgodnić z miejscową spółką wodną przez uzyskaniem pozwolenia na budowę. W przypadku stwierdzenia, iż przedmiotowy teren jest zdrenowany, zobowiązuje się Inwestora do wykonania inwestycji w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych oraz usunięcia szkód systemu melioracyjnego, powstałych podczas prac ziemnych.
8.2. Na etapie przygotowania i realizacji zamierzonej inwestycji należy przestrzegać obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, oraz Rozporządzenia 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 z późn. zm.).
8.3. Należy zachować zgodne z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami odległości projektowanych obiektów od infrastruktury podziemnej i nadziemnej przebiegającej przez teren objęty wnioskiem i w jego bezpośrednim otoczeniu, zaleca się uzgodnienie tych odległości z właścicielami sieci.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

W dniu 18 maja 2026 r.
Słubice, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej

na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą na terenie działek o nr ewid. 1447 i 1448, położonych w obrębie ewidencyjnym nr 0001 – miasto Słubice, gmina Słubice.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej pismem z dnia 05 czerwca 2026 r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej działki.

W wyniku zawiadomienia stron zgodnie z art. 61 § 1 Kpa o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji oraz z art. 10 § 1 Kpa, strony nie wniosły żadnych zastrzeżeń.

W związku z powyższym organ zważył, **co następuje.**

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze nieobjętym ważnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z przepisu art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Wokół terenu objętego wnioskiem został wyznaczony obszar analizowany, na którym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do ww. terenu.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 1 wykazano, że inwestycja kontynuuje charakterystyczne cechy zabudowy sąsiedniej w tym jej funkcję, linię zabudowy, wysokość, szerokość elewacji frontowej i geometrię dachu oraz intensywność zabudowy.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 2 wykazano, że teren ma dostęp do drogi publicznej.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 3 wykazano, że projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 4 wykazano, że zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 5 wykazano, że zamierzenie nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi.

W zakresie warunku zapisanego w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustalono, że teren objęty wnioskiem nie znajduje się na 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2, ani strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W toku postępowania organ dokonał analizy uwarunkowań terenu, na którym planowana jest inwestycja, pod kątem konieczności dokonania uzgodnień wynikających z art. 53 ust. 4, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (na podstawie art. 106 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji dnia 16 lipca 2026 r. został skierowany do uzgodnienia z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gorzowie Wlkp. Organ ten nie zajął stanowiska w terminie, więc zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uznano za dokonane.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji dnia 16 lipca 2026 r. został skierowany do uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Słubicach. Organ ten nie zajął stanowiska w terminie, więc zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uznano za dokonane.

W odniesieniu do udokumentowanych wód podziemnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji dnia 16 lipca 2026 r. został skierowany do uzgodnienia z właściwym organem administracji geologicznej tj.: Marszałkiem Województwa Lubuskiego w Zielonej Górze. Organ ten nie zajął stanowiska w terminie, więc zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uznano za dokonane.

Przedmiotowa inwestycja wymagała uzgodnienia w odniesieniu do obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. W związku z tym, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji dnia 16 lipca 2026 r. został skierowany do uzgodnienia ze Starostą Słubickim. Organ ten nie zajął stanowiska w terminie, więc zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uznano za dokonane.

Na terenie inwestycji występują pastwiska trwałe i grunty orne o łącznej powierzchni wskazanej we wniosku 0,1355 ha. Zatem w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji dnia 16 lipca 2026 r. został skierowany do uzgodnienia ze:

1) Starostą Słubickim w zakresie ochrony gruntów rolnych. Starosta Słubicki nie zajął stanowiska w terminie, więc zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uznano za dokonane.

2) Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim w zakresie melioracji wodnych. Organ ten nie zajął stanowiska w terminie, więc zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uznano za dokonane.

Biorąc powyższe pod uwagę ze względu na spełnienie łącznie wszystkich warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym orzeczono jak w sentencji.

Ustalone strony postępowania zostały powiadomione o zakończeniu postępowania pismem z dnia 04 sierpnia 2026 r., znak WGN.6730.122.2026.KF oraz miały możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym. Żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego im prawa.

Wobec powyższego uwzględniając stan faktyczny i prawny należało orzec jak w sentencji decyzji.

Stosownie do zapisu art. 60 ust. 4 ustawy, projekt niniejszej decyzji został opracowany przez Monikę Kurianowicz posiadającą kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym orzeczono jak w sentencji.

INFORMACJE

1) Opieczętowane załączniki stanowią integralną część decyzji.

2) W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

3) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

4) Jeżeli decyzja wywołuje skutki, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.), przepisy art. 36 oraz 37 tejże ustawy stosuje się odpowiednio.

POUCZENIE

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

Przed upływem ww. terminu do wniesienia odwołania istnieje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Przedmiotowa decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych należy wystąpić do Starosty Słubickiego

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ust. 2 jest wojewoda (art. 51 ust. 2a ww. ustawy). Do terminu, o którym mowa w ust. 2, 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 (art. 51 ust. 2c ww. ustawy). Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania (art. 51 ust. 2e ww. ustawy). Żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy (art. 51 ust. 2f ww. ustawy).

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1668) *„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 biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.".

Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

BURMISTRZ ŁUBA

.....
(pieczęć okrągła)

z up. Burmistrza
Zastępca kierownika ds. planowania

.....
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Zwolniony z opłaty skarbowej na podstawie art. 4 według zał. cz. 1 pkt I ppkt 8 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1154 ze zm.).

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1 do decyzji.
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu i wyniki analizy (część tekstowa i graficzna).

Otrzymują:

1.
2. Strony postępowania wg. odrębnego wykazu znajdującego w aktach sprawy,
3. A/a.

Sporządziła: Katarzyna Zygmańska, 08.10.2026 r.

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM FORMALNO-PRAWNYM
Radca Prawny
Michał Kunt

ZPO

WYSŁANO
14-10-2026
podpis