BURMISTRZ SŁUBIC
ul. Akademicka 1
69-100 Słubice

WGN.6730.42.2025.AMO

Słubice, dnia 30 września 2025 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 42/25

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5, 5a, 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, art. 64 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.), 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.) oraz art. 104, 107 § 1 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.),

1) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 6 lutego 2025 r. przez uzupełnionego w dniu 26 lutego 2025 r., 24 marca 2025 r., 26 marca 2025 r., 4 czerwca 2025 r., 10 czerwca 2025r. oraz 27 czerwca 2025r.
2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3, na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz analizy wynikającej z 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),

ustalam warunki zabudowy na rzecz

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z możliwością garażu wbudowanego w bryłę budynku, na działce nr ewid. 1340/6, obręb 0001 – miasto Słubice, gm. Słubice.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:
   2.1. Warunki i wymagania ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:
   a) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z możliwością garażu wbudowanego w bryłę budynku,
   b) linia zabudowy: obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z działką nr ewid. 1340/29, zgodnie z załącznikiem nr 1,
   c) intensywność zabudowy:
      – maksymalna intensywność zabudowy: 0,20,
      – nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,20,
   d) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,10,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
   f) ustalenia dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego:
      – dopuszcza się realizację garażu wbudowanego w bryłę budynku,
      – szerokość elewacji frontowej: od 9,3 m do 15,0 m,

- maksymalna wysokość: II kondygnacje nadziemne i od 6,0 m do 9,0 m,
- geometria głównych połaci dachu:
  - dach symetryczny: dwuspadowy, wielospadowy,
  - kąt nachylenia głównych połaci dachu: 25° - 45°,
  - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy,
  - pokrycie: dachówka, blachodachówka, w odcieniach grafitu, czarnego, czerwieni, brązu,

g) miejsca do parkowania: ustala się realizację minimum jednego miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny.

2.2. Warunki dotyczące ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

a) planowaną inwestycję należy zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi,

b) inwestycja 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.): realizacja przedsięwzięcia zgodnie z decyzją Burmistrza Słubic o środowiskowych uwarunkowaniach bez przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z dnia 28 stycznia 2025 r., znak WKO.6220.25.2024.EG dla przedsięwzięcia pod nazwą: "budowa 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach numerach ewidencyjnych 1340/10, 1340/8, 1340/7, 1340/1, 1340/3, 1340/4, 1340/5, 1340/6, 1340/17, 1340/15, 1340/13, 1340/11, 1340/22, 1340/21, 1340/26, 1340/25, 1340/24, 1340/23 obręb Słubice w Słubicach ", powyższa decyzja została zmieniona w dniu 3 czerwca 2025r. znak sprawy: WKO.6220.13.2025.EG,

c) przy realizacji przedsięwzięcia i użytkowaniu terenu inwestycji należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ich negatywny wpływ na środowisko naturalne,

d) w trakcie prowadzenia inwestycji należy zastosować przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) i ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1587 ze zm.),

e) zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren inwestycji został sklasyfikowany jako grunty rolne klasy IV, V i VI (ŁIV, RV i RVI) o powierzchni 0,1475 ha. W związku z tym zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82):
   - nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
   - wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

f) teren inwestycji jest położony w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna,

g) teren inwestycji nie leży w granicach obszaru chronionego wyznaczonego na podstawie ustawy z dnia 16 kwietna 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.).

2.3. Warunki dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 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):

a) teren inwestycji położony jest w mieście Słubice, które ujęte jest w Gminnej Ewidencji Zabytków, ustanowionej Zarządzeniem Burmistrza Słubic Nr 160/2015 z dnia 26 czerwca 2015 r., ze zmianą, jako: „miasto przy średniowiecznym szlaku handlowym z Berlina do Poznania, lokacja w 1253 r., d. osada targowa z kościołem, do 1945 r. prawobrzeżne

przedmieście Frankfurtu n/O, jednakże znajduje się poza granicami stref ochrony konserwatorskiej.

b) stosownie do art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: 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.

2.4. Warunki obsługi terenu inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna: z publicznej drogi gminnej - działka nr ewid. 95, za pośrednictwem działki nr ewid. 1340/29,

b) zaopatrzenie w media:
   - energia elektryczna: zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
   - woda do celów socjalno-bytowych: zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej,
   - odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych: do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
   - źródło ciepła: kotły na biomasę(np. pellet). Dopuszcza się również inne rozwiązania oparte na odnawialnych źródłach energii a także konwencjonalnych źródeł energii z wykorzystaniem gazu ziemnego, jako alternatywnego. Wyklucza się zastosowanie kotłów na olej opałowy,
   - gaz: zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej,
   - wody opadowe i roztopowe: odprowadzane będą powierzchniowo po terenach zielonych, czynnych biologicznie w obrębie działki lub do pojemników lub naziemnych zbiorników na wodę deszczową,
   - gromadzenie i wywóz odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,

c) przez wnioskowaną działkę przebiega sieć kanalizacji sanitarnej ks200 prowadząca do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków oraz napowietrzna sieć elektroenergetyczna,

d) należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego określone przez jednostki branżowe. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Planowaną inwestycję oraz sposób zagospodarowania części działki objętej inwestycją należy zaprojektować z uwzględnieniem przepisów szczególnych zapewniających ochronę interesów osób trzecich, w szczególności:

a) przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,

c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.

2.7. Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ale znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, wyznaczonych na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – część tekstowa, zawiera załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

5. Załącznik graficzny do analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – mapa w skali 1:1000, zawiera załącznik nr 3 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 6 lutego 2025 r. wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z możliwością garażu wbudowanego w bryłę budynku, na działce nr ewid. 1340/6, obręb 0001 – miasto Słubice, gm. Słubice. Wniosek został uzupełniony w dniu 26 lutego 2025 r., 24 marca 2025 r., 26 marca 2025 r., 4 czerwca 2025 r., 10 czerwca 2025r. oraz 27 czerwca 2025r.

Wniosek spełniał wymogi art. 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Planowana inwestycja usytuowana jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym konieczne jest ustalenie zagospodarowania terenu i warunków zabudowy (zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 wspomnianej ustawy), w drodze decyzji o warunkach zabudowy. W myśl art. 56 ww. ustawy, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny (po uzyskaniu pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych w Starostwie Powiatowym), zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich, o czym mówi art. 6 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy Działka objęta inwestycją nie jest terenem zamkniętym, więc stosownie do treści art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organem właściwym do wydania przedmiotowej decyzji jest Burmistrz Słubic.

W toku postępowania sporządzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami, w formie opisowej i graficznej, w oparciu o którą następnie sporządzono projekt decyzji o warunkach zabudowy w przedmiotowej sprawie.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wokół terenu inwestycji składającego się z działki nr ewid. 1340/6 objętej wnioskiem wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, długość promienia dla wyznaczenia obszaru analizy stanowi trzykrotność szerokości frontu terenu, ale nie mniej niż 50 m. 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 przedmiotowej sprawie mając na uwadze fakt, iż wnioskodawca wystąpił jednocześnie o warunki zabudowy dla działek sąsiednich o nr ewid. 1340/10, 1340/8, 1340/7, 1340/1, 1340/3, 1340/4, 1340/5, 1340/6, 1340/17, 1340/15, 1340/13, 1340/11, 1340/22, 1340/21, 1340/26, 1340/25, 1340/24, 1340/23 dla wszystkich ww. działek przyjęto jeden obszar analizowany. Celem tego było przeprowadzenie

kompleksowej analizy urbanistycznej, ujmującej pełen obraz zabudowy oraz stan ładu przestrzennego, a także ustalenie zbliżonych parametrów dla projektowanych budynków oraz potraktowanie terenu jako urbanistyczną całość. W związku z powyższym obszar analizowany wyznaczono w odległości około 50 m od terenu wyznaczonego granicami działek o nr ewid. 1340/10, 1340/8, 1340/7, 1340/1, 1340/3, 1340/4, 1340/5, 1340/6, 1340/17, 1340/15, 1340/13, 1340/11, 1340/22, 1340/21, 1340/26, 1340/25, 1340/24, 1340/23. Zwiększenie tego obszaru byłoby bezcelowe gdyż w najbliższym otoczeniu obszaru analizy brak jest działek zabudowanych. Zgodnie z komentarzem do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod red. Alicji Plucińskiej Filipowicz, Marka Filipowicz i Tomasza Filipowicz wydanie 4 użyte przez ustawodawcę sformułowanie „wokół" nakazuje uznać, że granice obszaru analizowanego należy wytyczyć w odległości co najmniej trzykrotnej szerokości frontu działki bądź terenu objętego wnioskiem od granic tej działki lub tereny z każdej strony (ze wszystkich stron). Nie oznacza to jednak, że odległość granic tego obszaru z każdej strony musi być taka sama, bowiem organ, ustalając granice obszaru analizowanego, powinien mieć na względzie cel wynikający z art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady dobrego sąsiedztwa, tj. zachowanie ładu urbanistycznego.

Kierując się orzecznictwem sądowo-administracyjnym, w tym wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 stycznia 2010 r. (sygn. II OSK 987/09), w którym podkreślono, że *„w orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że odległość, o której mowa w § 3 ust. 2 rozporządzenia jest odległością minimalną i granice obszaru analizowanego mogą być wyznaczone w dalszej odległości, lecz w każdym przypadku przyjęcie takiego powiększonego obszaru do analizy powinno być [...] szczegółowo uzasadnione"* – powyższe ma służyć ewentualnemu *„uwzględnieniu [...] zabudowy znajdującej się w dalszej odległości od działki inwestora, tworzącej jednak na danym terenie pewną urbanistyczną całość"*. Wobec wykładni *„zwartego obszaru urbanistycznego"* i konieczności zachowania ładu przestrzennego danego terenu, stwierdzono, iż opisane wyżej poszerzenie obszaru analizowanego ponad wymogi minimalne jest uzasadnione.

Ustalając jeden jednakowy obszar analizowany dla wszystkich działek wzięto również pod uwagę fakt, iż wszystkie działki powstały po podziale działki 1340 dla której wydana była w 2017 roku decyzja o warunkach zabudowy nr 5/17 dla inwestycji polegającej na budowie dwudziestu ośmiu jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz dopuszczeniem podziału na działce o nr ewid. 1340, położonej przy ul. Drzymały, obręb ewid. nr 1 – miasto Słubice. Do analizy włączono działki zabudowane, a dołączona do wniosku mapa pozwala na wykonania analizy zabudowy tych działek. Jeśli mapa nie zawiera kompletnych informacji, np. wszystkich budynków i ich pomiar jest niemożliwy do wykonania, to taka działka została wyłączona z analizy.

Zakres przestrzenny obszaru analizowanego został pokazany na załączniku nr 3 do decyzji, a numery ewidencyjne działek zabudowanych zostały wymienione w Tabeli nr 1 niniejszego załącznika.

Część graficzną analizy i jej wyników – załącznik nr 3 decyzji – wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej, w skali 1:1000, wykonanej w dniu 18 lipca 2024 r., wydanej przez Starostę Słubickiego, Nr kancelaryjny GK.6642.3.283.2024_0805_CL1.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy 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). Ustalone parametry i wskaźniki dla planowanego przedsięwzięcia kontynuują parametry zabudowy sąsiedniej. Szczególny charakter decyzji o warunkach zabudowy powoduje, iż wydając rozstrzygnięcia organ zobowiązany jest baczyć, by nie doprowadzić do naruszenia konstytucyjnego prawa własności (prawa do zabudowy). Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, zwanego dalej NSA, sygn. II OSK 789/07 z dnia 8 lipca 2018 r. wskazuje, iż *„kontynuacja funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu rozumiana musi być szeroko, zgodnie z wykładnią systemową, a występujące wątpliwości należy rozstrzygać na rzecz uprawnień właściciela (inwestora) w celu zachowania wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy"*. Podobną myśl wyrażono w

wyroku NSA z dnia 19 listopada 2010 r. sygn. II OSK 1745/09, w którym podkreślono, iż *„zgodnie też z art. 64 ust. 3 Konstytucji, własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności. Z istoty prawa własności wynika też prawo do zabudowania nieruchomości gruntowej, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami"* (por. art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.). *„Prawo zabudowy jako element prawa własności, może być ograniczone przepisami ustawowymi i regulacjami planistycznymi. Ograniczenia te nie mogą być jednak interpretowane „rozszerzająco".* Wskazując na powyższe Naczelny Sąd Administracyjny podniósł, że *„zarówno doktryna i orzecznictwo przyjmują szerokie rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Podstawą odmowy wydania decyzji musiałaby być sprzeczność projektowanej inwestycji z funkcją obiektów już istniejących"*. Identycznie rolę warunków zabudowy traktują przedstawiciele doktryny. Z. Niewiadomski podkreśla, że *„podstawą odmowy wydania decyzji musiałaby być sprzeczność projektowanej inwestycji z funkcją obiektów już istniejących, którą organ potrafiłby racjonalnie wykazać w uzasadnieniu decyzji. Nie można uznać, że podstawą do wydania decyzji odmownej byłby sam brak zgodności pomiędzy inwestycją a zastanym zagospodarowaniem terenu, rozumiany jako brak tożsamości obiektu projektowanego z obiektem istniejącym. Trzeba pamiętać, że celem ustawodawcy jest zachowanie ładu przestrzennego, a nie zablokowanie inwestycji w razie braku planu miejscowego"* (Z. Niewiadomski, Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Komentarz, Warszawa 2013, wyd. el. Legalis, komentarz do art. 61 pkt 2.).

Kierując się powyższymi wskazaniami, na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono co następuje:

1) Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest spełniony.
   a) Wnioskowana funkcja i rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa stanowi kontynuację istniejących funkcji w obszarze analizowanym.
   b) Linia zabudowy - obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z działką nr ewid. 1340/29. Ustalono obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od drogi wewnętrznej działki nr ewid. 1340/29, jako linie zabudowy zgodne z przepisami odrębnymi by odległość zabudowy od dróg gminnych była nie mniejsza niż 6,0 m. Istniejąca droga wewnętrzna nie jest drogą gminną, lecz posiada znamiona drogi a takie wyznaczenie linii zabudowy będzie to sprzyjać prawidłowemu kształtowaniu się zabudowy na terenie dotychczas niezabudowanym. Ustalenie jest zgodne z § 3 ust. 3 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.
   c) Intensywność zabudowy:
      – maksymalną intensywność zabudowy ustalono na poziomie 0,20. Wnioskowana, maksymalna suma powierzchni wszystkich kondygnacji (od 70 m^2 do 300 m^2) oraz ilość kondygnacji (maksymalnie 2 nadziemne), w przeliczeniu na powierzchnię terenu inwestycji przekracza średnią i maksymalną całkowitą intensywności zabudowy obliczoną dla obszaru analizowanego. Zatem zgodnie z § 4 ust. 3 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, wartość maksymalnej intensywności zabudowy przyjęto zgodnie z wnioskiem.
      – nadziemną intensywność zabudowy ustalono na poziomie: od 0,05 do 0,20. Wnioskowana, minimalna suma powierzchni kondygnacji nadziemnych (od 70 m^2) w przeliczeniu na powierzchnię terenu inwestycji jest mniejsza niż minimalna, nadziemna intensywność zabudowy, obliczona dla obszaru analizowanego. Zgodnie z § 4 ust. 3 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, ustalono wartość minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy w oparciu o najmniejszą wartość wnioskowaną. Wnioskowana, maksymalna suma powierzchni kondygnacji nadziemnych (do 300 m^2), w przeliczeniu na powierzchnię terenu inwestycji przekracza średnią i maksymalną nadziemną intensywności zabudowy obliczoną dla obszaru analizowanego. Zatem zgodnie z § 4 ust. 3 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, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy przyjęto zgodnie z wnioskiem.

d) Udział powierzchni zabudowy (teren inwestycji o powierzchni 1475 m^2): maksymalnie 0,10.
Wnioskowana wartość powierzchni nowej zabudowy (od 70 m^2 do 150 m^2) w przeliczeniu na powierzchnię terenu inwestycji przekracza średnią wartość udziału powierzchni zabudowy obliczonego dla obszaru analizowanego. Decyzją o warunkach zabudowy nr 5/17 z 2017r. dla wnioskowanego terenu ustalono wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki: max 14,0 %. Z uwagi na ograniczenia wynikające z zapisów decyzji środowiskowej z dnia 28 stycznia 2025 r., znak WKO.6220.25.2024.EG, zmienionej decyzją znak sprawy: WKO.6220.13.2025.EG w dniu 3 czerwca 2025r., dotyczące maksymalnej wielkości budynku tj. 150 m^2 co daje udział powierzchni zabudowy około 0,10 taką wartość przyjęto dla niniejszej inwestycji - zgodnie z § 5 ust. 2 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.

e) Dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego ustalono:
   - szerokość elewacji frontowej: od 9,3 m do 15,0 m.
     Średnia wartość w obszarze analizowanym wyniosła 11,7 m, z zastosowaniem tolerancji +/- 20% dla wnioskowanej inwestycji wyszedł przedział 9,3 do 14,0 m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowej od 8 do 16 m nie mieści się w powyższym przedziale. Za wartość minimalną przyjęto wartość średnią jaka wystąpiła w obszarze analizowanym pomniejszoną o 20% zgodnie z § 6 ust. 1 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. Natomiast za wartość maksymalną przyjęto 15 m, gdyż taka wartość została ustalona wcześniej wydaną na wnioskowany teren decyzją o warunkach zabudowy nr 5/17 z roku 2017, w niniejszej decyzji postanowiono utrzymać ten parametr, co jest zgodne z § 6 ust. 2 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.
   - maksymalną wysokość: II kondygnacje nadziemne i od 6,0 m do 9,0 m. Wnioskowana wysokość (od 6,0 m do 9,0 m) znajduje analogię w wysokości zabudowy w obszarze analizy. Zatem na podstawie § 7 ust. 1 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 ustalono maksymalną wysokość planowanego budynku w oparciu o maksymalną wysokość występującą w obszarze analizowanym. W prawdzie dwa budynki mieszkalne jednorodzinne znajdujące się w obszarze analizowanym są budynkami jednokondygnacyjnymi jednakże wcześniej wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 5/17 z 2017 r. pozwalała na realizację dwóch kondygnacji, w niniejszej decyzji postanowiono utrzymać ten zapis.
   - geometria głównych połaci dachu:
     - dach symetryczny: dwuspadowy, wielospadowy,

- kąt nachylenia głównych połaci dachu: 25° - 45°,
- układ głównej kalenicy: równoległy do frontu działki,
- pokrycie: dachówka, blachodachówka, w odcieniach w odcieniach grafitu, czarnego, czerwieni, brązu.

Powyższe parametry kontynuują parametry zabudowy występującej w obszarze analizowanym. Ustalenie jest zgodnie z § 8 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. W prawdzie dwa jednorodzinne budynki mieszkalne objęte analizą posiadają dachy dwuspadowe, jednakże we wcześniej wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanego obszaru nr 5/17 z 2017r. przyjęto możliwość realizacji dachu wielospadowego, w niniejszej decyzji postanowiono kontynuować ten zapis. Ponadto znajdujące się w obszarze analizowanym budynki będące w trakcie budowy posiadają dachy wielospadowe co widoczne jest w dokumentacji fotograficznej.

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,3 powierzchni terenu inwestycji (o powierzchni 1475 m2). Zgodnie z § 9 ust. 2 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, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono w oparciu o wartość wnioskowaną.

g) miejsca do parkowania: ustala się realizację minimum jednego miejsca do parkowania na lokal mieszkalny.

2) Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest spełniony. Teren inwestycji posiada pośredni dostęp z publicznej drogi gminnej - działka nr ewid. 95, za pośrednictwem działki nr ewid. 1340/29.

3) Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest spełniony. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia.

4) Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest spełniony. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

5) Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest spełniony. Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Mówiąc o przepisach odrębnych należy rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Zgodnie z art. 87 ust. 1 Konstytucji RP (Dz. U. z 1997 r. Nr 78 poz. 483 ze zm.) źródłami powszechnie obowiązującego prawa Rzeczpospolitej Polskiej są: Konstytucja, ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe oraz rozporządzenia. Określony w art. 61 ust. 1 pkt 5 ww. ustawy, warunek zgodności decyzji o warunkach zabudowy z przepisami odrębnymi nie dotyczy jednakże przepisów określających warunki techniczne, jakie powinny spełnić budynki, lecz przepisów odrębnych, przez pryzmat których jest dokonywana ocena zgodności zamierzenia inwestycyjnego, co zależy od położenia terenu będącego przedmiotem ustaleń (wyrok NSA z dnia 23 listopada 2007 r., sygn. akt. II OSK 1552/06, wyrok WSA w Warszawie z dnia 25 września 2008 r., sygn. akt. IV SA/Wa 488/08.).

Stwierdzono zgodność z przepisami odrębnymi, w tym:

- inwestycja 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.): realizacja przedsięwzięcia zgodnie z decyzją Burmistrza Słubic o środowiskowych uwarunkowaniach bez przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z dnia 28 stycznia 2025 r., znak

WKO.6220.25.2024.EG dla przedsięwzięcia pod nazwą: "budowa 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach numerach ewidencyjnych 1340/10, 1340/8, 1340/7, 1340/1, 1340/3, 1340/4, 1340/5, 1340/6, 1340/17, 1340/15, 1340/13, 1340/11, 1340/22, 1340/21, 1340/26, 1340/25, 1340/24, 1340/23 obręb Słubice w Słubicach ", powyższa decyzja została zmieniona w dniu 3 czerwca 2025r. znak sprawy: WKO.6220.13.2025.EG,

- teren jest położony w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna,
- teren inwestycji nie leży w granicach obszaru chronionego wyznaczonego na podstawie ustawy z dnia 16 kwietna 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.),
- teren inwestycji położony jest w mieście Słubice, które ujęte jest w Gminnej Ewidencji Zabytków, ustanowionej Zarządzeniem Burmistrza Słubic Nr 160/2015 z dnia 26 czerwca 2015 r., ze zmianą, jako: „miasto przy średniowiecznym szlaku handlowym z Berlina do Poznania, lokacja w 1253 r., d. osada targowa z kościołem, do 1945 r. prawobrzeżne przedmieście Frankfurtu n/O, jednakże znajduje się poza granicami stref ochrony konserwatorskiej.

6) Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest spełniony. Zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (t.j. Dz. U. 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,
   - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

   Niniejsza inwestycja, pod warunkiem spełnienia określonych w decyzji wymagań, jest zgodna z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podkreślenia wymaga fakt, iż w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dokonywana jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalna. Jak to zostało przywołane w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 czerwca 2013 r. sygn. akt II OSK 398/12: *„Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego. W postępowaniu tym organ nie bada warunków technicznych inwestycji, a jedynie określa w kontekście ładu przestrzennego czy dana inwestycja i jej funkcja jest dopuszczalna na danym terenie. (...) Spełnienie przez inwestycję wymogów technicznych, takich jak rozmiar obiektu i jego usytuowanie na działce jest zaś oceniane w trakcie kolejnego etapu procesu inwestycyjnego, w postępowaniu o pozwolenie na budowę przez organ administracji architektoniczno – budowlanej, stosownie do przepisów Prawa budowlanego i przepisów o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dopiero organ wydający pozwolenie na budowę musi wiążąco wypowiedzieć się m.in. na temat usytuowania, obrysu i układu istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, ze wskazaniem (...) wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich (art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego), gdyż dopiero ten organ ocenia projekt obiektu i dopiero wtedy zapada rozstrzygnięcie, czy projekt odpowiada warunkom wynikającym z Prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych (zob. wyrok NSA z dnia 8 lipca 2008 r., sygn. akt II OSK 779/07)"*. Zatem zgodność przedmiotowej inwestycji z wymogami przepisów techniczno-budowlanych, takich jak rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), będzie badana na kolejnym etapie inwestycji.

Organ w toku postępowania 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 2a, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji został uzgodniony 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, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji pismami z dnia 09 lipca 2025 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.

W odniesieniu do obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5a, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedmiotowa inwestycja wymagała uzgodnienia w odniesieniu do obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze Starostą Słubickim, który 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 grunty rolne klasy IV, V i VI (ŁIV, RV i RVI). Zatem w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji pismem z dni 09 lipca 2025 r. został skierowany do uzgodnienia ze:

- Starostą Słubickim w zakresie ochrony gruntów rolnych. Organ ten nie zajął stanowiska w terminie, więc zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uznano za dokonane
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gorzowie Wlkp. w zakresie melioracji wodnych. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni 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.

Z uwagi na fakt, że działka, na której ma zostać zrealizowana przedmiotowa inwestycja nie przylega do pasa drogi gminnej, z której następuje obsługa komunikacyjna terenu inwestycji, odstąpiono od opiniowania wewnętrznego z zarządcą dróg gminnych.

Organ zapewnił wszystkim stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań (zawiadomienie z dnia 11 sierpnia 2025 r.). Żadna ze stron nie skorzystała z przysługującego jej prawa.

Sporządzenie projektu decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powierzono osobie posiadającej kwalifikacje określone w art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Warunki wynikające z przepisów art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są spełnione.

Rozpatrzone powyższe okoliczności faktyczne i prawne pozwoliły na stwierdzenie, że istniała podstawa do wydania decyzji jak w sentencji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Przedmiotowa decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia prac budowlanych. Z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych należy wystąpić do Starosty Słubickiego.

Wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli:

1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
2) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierające ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 51 ust. 2, w związku z art. 64, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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).

Od decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wlkp., za pośrednictwem Burmistrza Słubic, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. 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 zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.).

Załączniki:
1. Załącznik nr 1 – Załącznik graficzny do decyzji w skali 1:1000
2. Załącznik nr 2 – Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami – część tekstowa.
3. Załącznik nr 3 – Załącznik graficzny do analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z wynikami – mapa w skali 1:1000.
4. Załącznik nr 4 – Mapa zagrożenia powodziowego

z up. Burmistrza
Tomasz Harbacz
Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami i Architektury

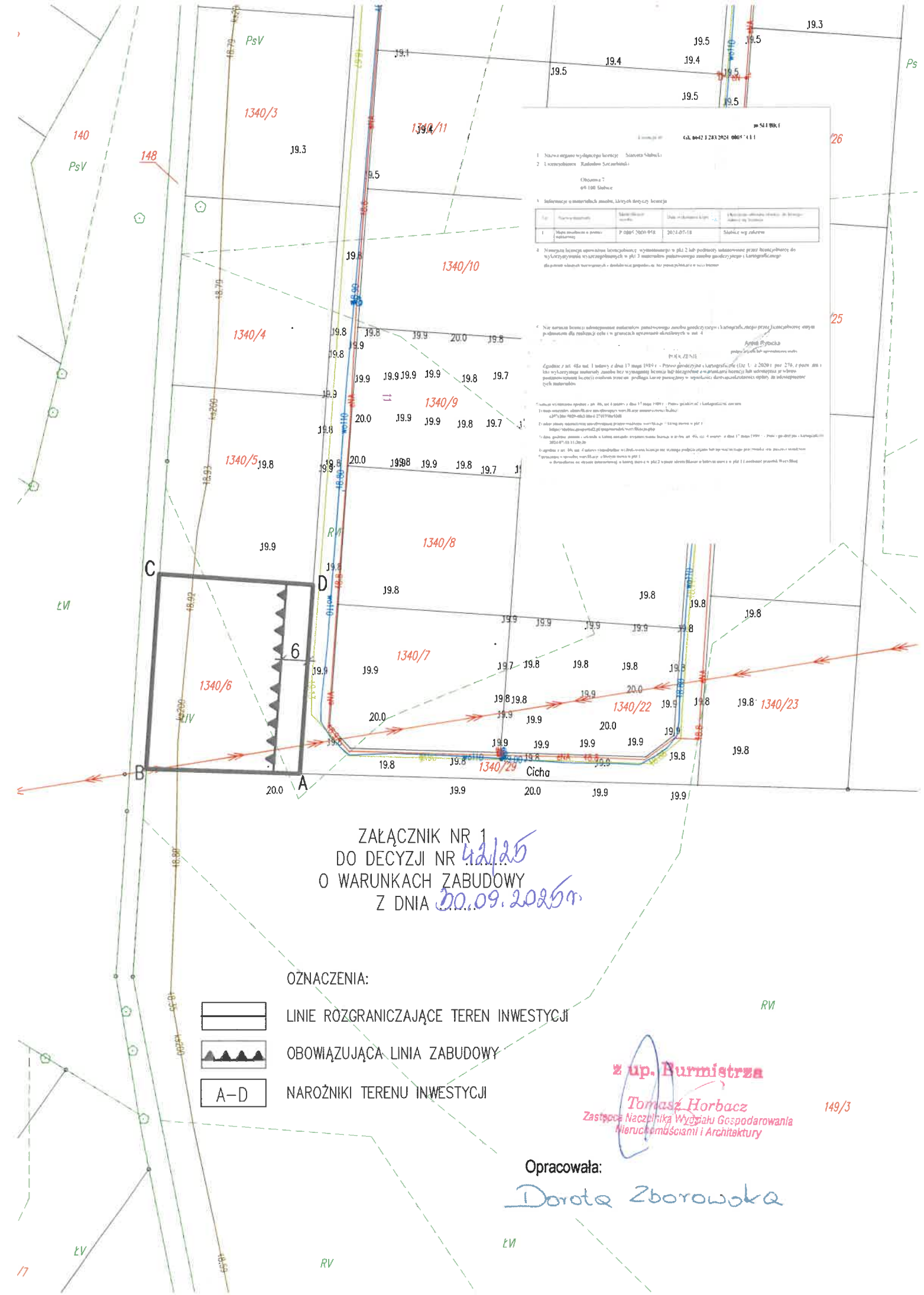
Otrzymują:
1.
2. Strony postępowania wg odrębnego wykazu znajdującego się w aktach sprawy,
3. a/a.

Sporządziła: A. Morawiec-Olech

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM FORMALNO-PRAWNYM
Radca Prawny
Michał Kunt

BURMISTRZ SŁUBIC

WYSŁANO
07-10-2025
podpis



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI NR 42/25
O WARUNKACH ZABUDOWY
Z DNIA 30.09.2025r.

OZNACZENIA:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

A–D NAROŻNIKI TERENU INWESTYCJI

z up. Burmistrza
Tomasz Horbacz
Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami i Architektury

Opracowała:
Dorota Zborowska

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI – ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY Nr 42/25 z dnia 30 września 2025 r. znak: WGN.6730.42.2025.AMO

CZĘŚĆ TEKSTOWA ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z WYNIKAMI:

Analiza sporządzona na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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), 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), w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dotyczy wniosku złożonego w dniu 6 lutego 2025 r. przez w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z możliwością garażu wbudowanego w bryłę budynku, na działce nr ewid. 1340/6, obręb 0001 – miasto Słubice, gm. Słubice.

Wniosek został uzupełniony w dniu 26 lutego 2025 r., 24 marca 2025 r., 26 marca 2025 r., 4 czerwca 2025 r., 10 czerwca 2025r. oraz 27 czerwca 2025r.

I. Analiza stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (podstawa prawna: art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

1. Stan faktyczny i prawny terenu:
   a) teren inwestycji zlokalizowany jest poza granicami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
   b) obecny stan zagospodarowania terenu inwestycji: teren inwestycji jest niezabudowany.
   c) uzbrojenie terenu: w działce nr ewid. 1340/29, z której odbywał się będzie dojazd do terenu inwestycji, istnieje sieć elektroenergetyczna, wodociągowa i gazowa.

2. Obszar objęty analizą:
   W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, wokół terenu inwestycji składającego się z działki nr ewid. 1340/6 objętej wnioskiem wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
   Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, długość promienia dla wyznaczenia obszaru analizy stanowi trzykrotność szerokości frontu terenu, ale nie mniej niż 50 m. 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 przedmiotowej sprawie mając na uwadze fakt, iż wnioskodawca wystąpił jednocześnie o warunki zabudowy dla działek sąsiednich o nr ewid. 1340/10, 1340/8, 1340/7, 1340/1, 1340/3, 1340/4, 1340/5, 1340/6, 1340/17, 1340/15, 1340/13, 1340/11, 1340/22, 1340/21, 1340/26, 1340/25, 1340/24, 1340/23 dla wszystkich ww. działek przyjęto jeden obszar analizowany. Celem tego było przeprowadzenie kompleksowej analizy urbanistycznej, ujmującej pełen obraz zabudowy oraz stan ładu przestrzennego, a także ustalenie zbliżonych parametrów dla projektowanych budynków oraz potraktowanie terenu jako urbanistyczną całość. W związku z powyższym obszar analizowany

wyznaczono w odległości około 50 m od terenu wyznaczonego granicami działek o nr ewid. 1340/10, 1340/8, 1340/7, 1340/1, 1340/3, 1340/4, 1340/5, 1340/6, 1340/17, 1340/15, 1340/13, 1340/11, 1340/22, 1340/21, 1340/26, 1340/25, 1340/24, 1340/23. Zwiększenie tego obszaru byłoby bezcelowe gdyż w najbliższym otoczeniu obszaru analizy brak jest działek zabudowanych. Zgodnie z komentarzem do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pod red. Alicji Plucińskiej Filipowicz, Marka Filipowicz i Tomasza Filipowicz wydanie 4 użyte przez ustawodawcę sformułowanie „wokół" nakazuje uznać, że granice obszaru analizowanego należy wytyczyć w odległości co najmniej trzykrotnej szerokości frontu działki bądź terenu objętego wnioskiem od granic tej działki lub tereny z każdej strony (ze wszystkich stron). Nie oznacza to jednak, że odległość granic tego obszaru z każdej strony musi być taka sama, bowiem organ, ustalając granice obszaru analizowanego, powinien mieć na względzie cel wynikający z art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady dobrego sąsiedztwa, tj. zachowanie ładu urbanistycznego.
Kierując się orzecznictwem sądowo-administracyjnym, w tym wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 stycznia 2010 r. (sygn. II OSK 987/09), w którym podkreślono, że *„w orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że odległość, o której mowa w § 3 ust. 2 rozporządzenia jest odległością minimalną i granice obszaru analizowanego mogą być wyznaczone w dalszej odległości, lecz w każdym przypadku przyjęcie takiego powiększonego obszaru do analizy powinno być [...] szczegółowo uzasadnione"* – powyższe ma służyć ewentualnemu *„uwzględnieniu [...] zabudowy znajdującej się w dalszej odległości od działki inwestora, tworzącej jednak na danym terenie pewną urbanistyczną całość"*. Wobec wykładni *„zwartego obszaru urbanistycznego"* i konieczności zachowania ładu przestrzennego danego terenu, stwierdzono, iż opisane wyżej poszerzenie obszaru analizowanego ponad wymogi minimalne jest uzasadnione.
Ustalając jeden jednakowy obszar analizowany dla wszystkich działek wzięto również pod uwagę fakt, iż wszystkie działki powstały po podziale działki 1340 dla której wydana była w 2017 roku decyzja o warunkach zabudowy nr 5/17 dla inwestycji polegającej na budowie dwudziestu ośmiu jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz dopuszczeniem podziału na działce o nr ewid. 1340, położonej przy ul. Drzymały, obręb ewid. nr 1 – miasto Słubice.
Do analizy włączono działki zabudowane, a dołączona do wniosku mapa pozwala na wykonania analizy zabudowy tych działek. Jeśli mapa nie zawiera kompletnych informacji, np. wszystkich budynków i ich pomiar jest niemożliwy do wykonania, to taka działka została wyłączona z analizy.
Zakres przestrzenny obszaru analizowanego został pokazany na załączniku nr 3 do decyzji, a numery ewidencyjne działek zabudowanych zostały wymienione w Tabeli nr 1 niniejszego załącznika.
Część graficzną analizy i jej wyników – załącznik nr 3 decyzji – wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej, w skali 1:1000, wykonanej w dniu 18 lipca 2024 r., wydanej przez Starostę Słubickiego, Nr kancelaryjny GK.6642.3.283.2024_0805_CL1.

3. W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazano kolejno co następuje:
   a) funkcje: w sąsiedztwie terenu objętego wnioskiem występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (działki nr ewid. 1340/16 i 1340/20),
   b) linia zabudowy od granicy z działką nr ewid. 1340/29: po tej samej stronie co teren inwestycji: brak zabudowy, budynki mieszkalne jednorodzinne w obszarze analizowanym zlokalizowane są w odległości 6,0 m od drogi dojazdowej (działki nr ewid. 1340/16 i 1340/20),
   c) średnia intensywność zabudowy: 0,09, szczegółowe dane w tabeli nr 1,
   d) średnia nadziemna intensywność zabudowy: 0,09, szczegółowe dane w tabeli nr 1,
   e) średni udział powierzchni zabudowy: wynosi 0,09, szczegółowe dane w tabeli nr 1,
   f) średnia szerokość elewacji frontowej zabudowy wynosi 11,7 m, szczegółowe dane w tabeli nr 1,
   g) maksymalna wysokość: ok. 9,0 m (działka nr ewid. 1340/16), jedna kondygnacja,
   h) geometria dachu: dachy dwuspadowe (działka nr ewid. 1340/16, 1340/20), z układem głównej kalenicy: równolegle do frontu terenu, kąty nachylenia dachów kształtują się w zakresie od 25° do

45°.

Tabela nr 1. Parametry zabudowy działek objętych analizą

Lp.	Nr działki	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia działki [m²]	Udział powierzchni zabudowy	Funkcja	Szerokość elewacji frontowej zabudowy na działce [m]	Liczba kondygnacji nadziemnych	Liczba kondygnacji podziemnych	Całkowita intensywność zabudowy	Nadziemna intensywność zabudowy
1	1340/16	106	1212	0,09	M	12,3	1	0	0,09	0,09
2	1340/20	91	1194	0,08	M	11	1	0	0,08	0,08
			średnia	0,09		11,7			0,09	0,09
			minimum	0,08		11			0,08	0,08
			maximum	0,09		12,3			0,09	0,09

Legenda oznaczeń funkcji:
M – mieszkaniowa,

4. W zakresie warunków art. 61 ust. 1 pkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazano kolejno co następuje:
   a) art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren inwestycji posiada pośredni dostęp z publicznej drogi gminnej - działka nr ewid. 95, za pośrednictwem działki nr ewid. 1340/29,
   b) art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące (lub projektowane) uzbrojenie jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego:
      - energia elektryczna: zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
      - woda do celów socjalno-bytowych: zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci wodociągowej,
      - odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych: do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe,
      - źródło ciepła: kotły na biomasę(np. pellet). Dopuszcza się również inne rozwiązania oparte na odnawialnych źródłach energii a także konwencjonalnych źródeł energii z wykorzystaniem gazu ziemnego, jako alternatywnego. Wyklucza się zastosowanie kotłów na olej opałowy,
      - gaz: zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej,
      - wody opadowe i roztopowe: odprowadzane będą powierzchniowo po terenach zielonych, czynnych biologicznie w obrębie działki lub do pojemników lub naziemnych zbiorników na wodę deszczową,
      - gromadzenie i wywóz odpadów stałych: zgodnie z obowiązującymi przepisami,
   c) art. 61 ust. 1 pkt 4 – na terenie inwestycji występują grunty rolne klasy IV, V i VI (ŁIV, RV i RVI) o powierzchni 0,1475 ha. W związku z powyższym, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82):
      - nie zachodzi konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
      - wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
   d) art. 61 ust. 1 pkt 5 – uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych:
      - tereny zamknięte: nie występują,
      - tereny górnicze: nie występują,
      - teren inwestycji jest położony w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna,

- inwestycja 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 2024 r. poz. 1112 ze zm.): realizacja przedsięwzięcia zgodnie z decyzją Burmistrza Słubic o środowiskowych uwarunkowaniach bez przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko z dnia 28 stycznia 2025 r., znak WKO.6220.25.2024.EG dla przedsięwzięcia pod nazwą: "budowa 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach numerach ewidencyjnych 1340/10, 1340/8, 1340/7, 1340/1, 1340/3, 1340/4, 1340/5, 1340/6, 1340/17, 1340/15, 1340/13, 1340/11, 1340/22, 1340/21, 1340/26, 1340/25, 1340/24, 1340/23 obręb Słubice w Słubicach ", powyższa decyzja została zmieniona w dniu 3 czerwca 2025r. znak sprawy: WKO.6220.13.2025.EG,
- ochrona przyrody: teren inwestycji nie leży w granicach obszaru chronionego wyznaczonego na podstawie ustawy z dnia 16 kwietna 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.),
- ochrona zabytków: teren inwestycji położony jest w mieście Słubice, które ujęte jest w Gminnej Ewidencji Zabytków, ustanowionej Zarządzeniem Burmistrza Słubic Nr 160/2015 z dnia 26 czerwca 2015 r., ze zmianą, jako: „miasto przy średniowiecznym szlaku handlowym z Berlina do Poznania, lokacja w 1253 r., d. osada targowa z kościołem, do 1945 r. prawobrzeżne przedmieście Frankfurtu n/O, jednakże znajduje się poza granicami stref ochrony konserwatorskiej,
- ochrona przeciwpowodziowa – zgodnie z tabelą 2.

Tabela 2. Ochrona przeciwpowodziowa – zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego

Lp.	Ochrona przeciwpowodziowa		Teren inwestycji
1	Obszary, na których:	Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%	Nie dotyczy
2		Istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego	Brak informacji
3	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:	Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%	Nie dotyczy
4		Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%	Nie dotyczy
5		Obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224 (tj. *Wyspy, przymuliska oraz odsypy żwirowe, powstałe w sposób naturalny na gruntach pokrytych wodami powierzchniowymi, stanowią własność właściciela tych gruntów*), stanowiące działki ewidencyjne	Nie dotyczy
6		Pas techniczny	Nie dotyczy
7	Obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia:	Wału przeciwpowodziowego	**Teren inwestycji położony jest w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego**

8		Wału przeciwsztormowego	Brak informacji
9		Budowli piętrzącej	Brak informacji

- przez wnioskowaną działkę przebiega sieć kanalizacji sanitarnej ks200 prowadząca do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków oraz napowietrzna sieć elektroenergetyczna, należy zachować warunki techniczne w zakresie odległości od istniejących sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego określone przez jednostki branżowe. W przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącymi podziemnymi i nadziemnymi elementami infrastruktury technicznej, należy je usunąć na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami sieci.

e) art. 61 ust. 1 pkt 6 – zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (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,
   - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

5. W przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II. Wyniki analizy:

Na podstawie wyników przeprowadzonej analizy urbanistycznej wykazano możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy 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.

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z możliwością garażu wbudowanego w bryłę budynku.
   Wnioskowana funkcja i rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa stanowi kontynuację istniejących funkcji w obszarze analizowanym.
3. Linia zabudowy: obowiązująca linia zabudowy w odległości 6,0 m od granicy z działką nr ewid. 1340/29.
   Ustalono obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,0 m od drogi wewnętrznej działki nr ewid. 1340/29, jako linie zabudowy zgodne z przepisami odrębnymi by odległość zabudowy od dróg gminnych była nie mniejsza niż 6,0 m. Istniejąca droga wewnętrzna nie jest drogą gminną, lecz posiada znamiona drogi a takie wyznaczenie linii zabudowy będzie to sprzyjać prawidłowemu kształtowaniu się zabudowy na terenie dotychczas niezabudowanym. Ustalenie jest zgodne z § 3 ust. 3 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.
4. Intensywność zabudowy:
   a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,20.
      Wnioskowana, maksymalna suma powierzchni wszystkich kondygnacji (od 70 m^2 do 300 m^2) oraz ilość kondygnacji (maksymalnie 2 nadziemne), w przeliczeniu na powierzchnię terenu inwestycji przekracza średnią i maksymalną całkowitą intensywności zabudowy obliczoną dla obszaru analizowanego. Zatem zgodnie z § 4 ust. 3 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, wartość maksymalnej intensywności zabudowy przyjęto zgodnie z wnioskiem.

b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,20,
Wnioskowana, minimalna suma powierzchni kondygnacji nadziemnych (od 70 m^2) w przeliczeniu na powierzchnię terenu inwestycji jest mniejsza niż minimalna, nadziemna intensywność zabudowy, obliczona dla obszaru analizowanego. Zgodnie z § 4 ust. 3 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, ustalono wartość minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy w oparciu o najmniejszą wartość wnioskowaną.
Wnioskowana, maksymalna suma powierzchni kondygnacji nadziemnych (do 300 m^2), w przeliczeniu na powierzchnię terenu inwestycji przekracza średnią i maksymalną nadziemną intensywności zabudowy obliczoną dla obszaru analizowanego. Zatem zgodnie z § 4 ust. 3 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, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy przyjęto zgodnie z wnioskiem.

5. Udział powierzchni zabudowy (teren inwestycji o powierzchni 1475 m^2): maksymalnie 0,10.
Wnioskowana wartość powierzchni nowej zabudowy (od 70 m^2 do 150 m^2) w przeliczeniu na powierzchnię terenu inwestycji przekracza średnią wartość udziału powierzchni zabudowy obliczonego dla obszaru analizowanego. Decyzją o warunkach zabudowy nr 5/17 z 2017r. dla wnioskowanego terenu ustalono wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki: max 14,0 %. Z uwagi na ograniczenia wynikające z zapisów decyzji środowiskowej z dnia 28 stycznia 2025 r., znak WKO.6220.25.2024.EG, zmienionej decyzją znak sprawy: WKO.6220.13.2025.EG w dniu 3 czerwca 2025r., dotyczące maksymalnej wielkości budynku tj. 150 m^2 co daje udział powierzchni zabudowy około 0,10 taką wartość przyjęto dla niniejszej inwestycji - zgodnie z § 5 ust. 2 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.
6. Ustalenia dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego:
a) szerokość elewacji frontowej: od 9,3 m do 15,0 m.
Średnia wartość w obszarze analizowanym wyniosła 11,7 m, z zastosowaniem tolerancji +/-20% dla wnioskowanej inwestycji wyszedł przedział 9,3 do 14,0 m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowej od 8 do 16 m nie mieści się w powyższym przedziale. Za wartość minimalną przyjęto wartość średnią jaka wystąpiła w obszarze analizowanym pomniejszoną o 20% zgodnie z § 6 ust. 1 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. Natomiast za wartość maksymalną przyjęto 15 m, gdyż taka wartość została ustalona wcześniej wydaną na wnioskowany teren decyzją o warunkach zabudowy nr 5/17 z roku 2017, w niniejszej decyzji postanowiono utrzymać ten parametr, co jest zgodne z § 6 ust. 2 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.

b) maksymalna wysokość: II kondygnacje nadziemne i od 6,0 m do 9,0m.
Wnioskowana wysokość (od 6,0 m do 9,0 m) znajduje analogię w wysokości zabudowy w obszarze analizy. Zatem na podstawie § 7 ust. 1 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 ustalono maksymalną wysokość planowanego budynku w oparciu o maksymalną

wysokość występującą w obszarze analizowanym. W prawdzie dwa budynki mieszkalne jednorodzinne znajdujące się w obszarze analizowanym są budynkami jednokondygnacyjnymi jednakże wcześniej wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 5/17 z 2017 r. pozwalała na realizację dwóch kondygnacji, w niniejszej decyzji postanowiono utrzymać ten zapis.

c) geometria głównych połaci dachu:
   - dach symetryczny: dwuspadowy, wielospadowy,
   - kąt nachylenia głównych połaci dachu: 25° - 45°,
   - układ głównej kalenicy: równoległy do frontu działki,
   - pokrycie: dachówka, blachodachówka, w odcieniach w odcieniach grafitu, czarnego, czerwieni, brązu.

   Powyższe parametry kontynuują parametry zabudowy występującej w obszarze analizowanym. Ustalenie jest zgodnie z § 8 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. W prawdzie dwa jednorodzinne budynki mieszkalne objęte analizą posiadają dachy dwuspadowe, jednakże we wcześniej wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanego obszaru nr 5/17 z 2017r. przyjęto możliwość realizacji dachu wielospadowego, w niniejszej decyzji postanowiono kontynuować ten zapis. Ponadto znajdujące się w obszarze analizowanym budynki będące w trakcie budowy posiadają dachy wielospadowe co widoczne jest w dokumentacji fotograficznej.

7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 0,3 powierzchni terenu inwestycji (o powierzchni 1475 m2). Zgodnie z § 9 ust. 2 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, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono w oparciu o wartość wnioskowaną.
8. Miejsca do parkowania: ustala się realizację minimum jednego miejsca do parkowania na lokal mieszkalny.
9. Inwestycję zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

   Podkreślenia wymaga fakt, iż w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dokonywana jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dopuszczalna. Jak to zostało przywołane w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 czerwca 2013 r. sygn. akt II OSK 398/12 *„Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy stanowi wstępny etap procesu inwestycyjnego. W postępowaniu tym organ nie bada warunków technicznych inwestycji, a jedynie określa w kontekście ładu przestrzennego czy dana inwestycja i jej funkcja jest dopuszczalna na danym terenie. (...) Spełnienie przez inwestycję wymogów technicznych, takich jak rozmiar obiektu i jego usytuowanie na działce jest zaś oceniane w trakcie kolejnego etapu procesu inwestycyjnego, w postępowaniu o pozwolenie na budowę przez organ administracji architektoniczno – budowlanej, stosownie do przepisów Prawa budowlanego i przepisów o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dopiero organ wydający pozwolenie na budowę musi wiążąco wypowiedzieć się m.in. na temat usytuowania, obrysu i układu istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, ze wskazaniem (...) wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich (art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego), gdyż dopiero ten organ ocenia projekt obiektu i dopiero wtedy zapada rozstrzygnięcie, czy projekt odpowiada warunkom wynikającym z Prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych (zob. wyrok NSA z dnia 8 lipca 2008 r., sygn. akt II OSK 779/07)"*. Zatem zgodność przedmiotowej inwestycji z wymogami przepisów techniczno-budowlanych, takich jak rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia

2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, będzie badana na kolejnym etapie inwestycji.

III. Dokumentacja fotograficzna



działka nr ewid. 1340/16



działka nr ewid. 1340/20

Pozostałe budynki w obszarze analizowanym będące w trakcie budowy:











z up. Burmistrza

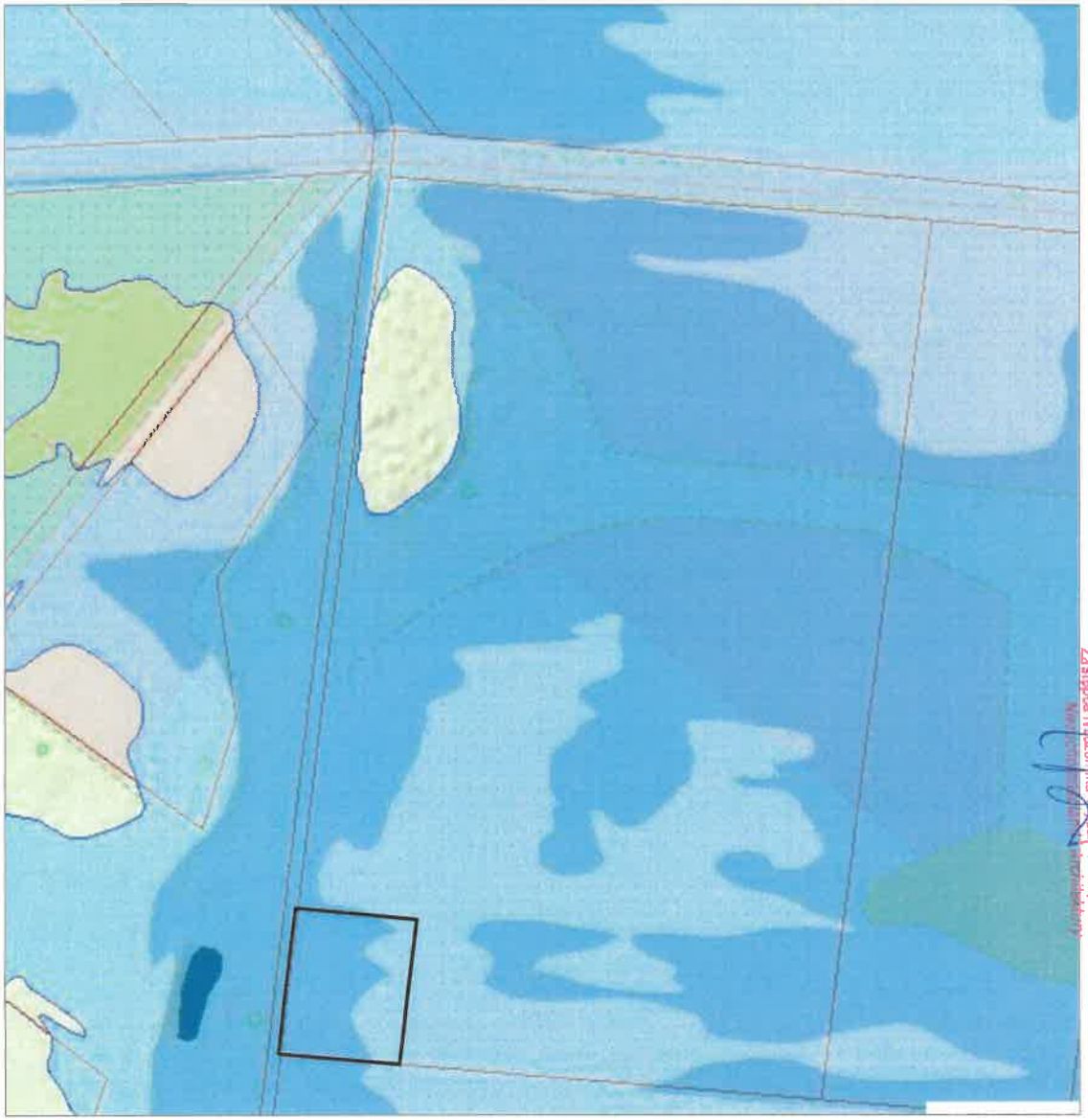
Tomasz Horbacz

Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami i Architektury

MAPA ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO WRAZ Z GŁĘBOKOŚCIĄ WODY

OBSZARY NARAŻONE NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO

SŁUBICE N-33-126-C-c-4



OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

72,56 maksymalna rzędna zwierciadła wody

50 kilometr rzeki

obszar zagrożenia powodziowego, przy wyznaczaniu którego przyjęto przepływ o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 100 lat (Q 1%)

głębokość wody w [m]

- h ≤ 0,5
- 0,5 < h ≤ 2,0
- 2,0 < h ≤ 4,0
- h > 4,0

- sieć rzeczna
- wody powierzchniowe
- całkowite zniszczenie wału przeciwpowodziowego
- granica gminy
- granica powiatu
- granica województwa
- granica państwa

z up. Burmistrza
Tomasz Horbacz
Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarowania

OZNACZENIA:

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- OBSZAR NARAŻONY NA ZALANIE W PRZYPADKU CAŁKOWITEGO ZNISZCZENIA WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH

ZAŁĄCZNIK NR 4 42/25
DO DECYZJI NR .....
O WARUNKACH ZABUDOWY
Z DNIA 30.09.2025 r

Opracowała:

Dorota Zborowska