Załącznik nr 2 (analiza opisowa)
wykonany do decyzji
o warunkach zabudowy
Nr 115/26 z dnia 13. października 2026 r.

Analiza i wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

wykonana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) oraz art. 53 ust. 3, art. 61 ust. 1 oraz art. 61 ust. 5a 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 ustaleniem warunków zabudowy dla działek oznaczonych nr ewid. 1474 i 1475, obręb geodezyjny nr 0001 – miasto Słubice, gmina Słubice, dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą.

1. Stan prawny i faktyczny:
   a) działka nr ewid.: 1474 o łącznej pow. 0,0632 ha;
      - użytki: pastwiska trwałe - PsV o pow. 0,0022 ha, grunty orne – RV o pow. 0,0610 ha;
      - własność: prywatna;
   b) działka nr ewid.: 1475 o łącznej pow. 0,0662 ha;
      - użytki: pastwiska trwałe - PsV o pow. 0,0662 ha;
      - własność: prywatna.

   Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 0,1294 ha.
2. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 lutego 2016 r. (II OSK 1605/14) *Decyzja o warunkach zabudowy powinna zawierać dwa integralne załączniki; jeden w postaci analizy, na którą składają się część opisowa i graficzna, drugi w postaci mapy z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.*
3. Zgodnie z treścią uzasadnienia do wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 24 lipca 2012 r. (II SA/Po 259/2012) *Nie ma żadnych przeszkód, by załącznikiem do decyzji była cała analiza (w części opisowej i graficznej), jeżeli tylko zawiera ona wyodrębnione wyniki analizy i nie wpływa na umniejszenie czytelności, jednoznaczności decyzji administracyjnej.*
4. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 lipca 2020 r. (II OSK 606/20) *Jedynie tylko całkowite zaniechanie przeprowadzenia analizy lub nieusprawiedliwione odstąpienie od określenia koniecznych parametrów nowej zabudowy można byłoby traktować za rażące naruszenie art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Inne natomiast uchybienia, w szczególności te, które związane są z ujawnieniem procesu decyzyjnego, jak braki w uzasadnieniu czy szczegółowości i kompletności analizy urbanistycznej lub jej wyników, można uznać za rażące naruszenie prawa tylko w przypadku, gdy wydane rozstrzygniecie w ogóle nie znajduje odzwierciedlenia w zebranych materiałach, a porównanie planowanego zamierzenia budowlanego z otoczeniem, nasuwa oczywisty*

wniosek o naruszeniu zasady dobrego sąsiedztwa lub ładu przestrzennego.

5. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 grudnia 2019 r. (II OSK 3393/18) *Pojęcia działki sąsiedniej nie można ograniczać tylko do działek zlokalizowanych przy tej* samej drodze publicznej. *Pojęcie to należy odnosić do nieruchomości, czy też terenów położonych w okolicy i tworzących pewną całość. Przez pojęcie "działka sąsiednia" należy rozumieć nieruchomość znajdującą się w pewnym obszarze wokół działki, na której ma powstać planowana inwestycja, tworzącym pewną urbanistyczną całość. Przy określaniu parametrów przyszłej inwestycji w decyzji o warunkach zabudowy dopuszczalne więc będzie nawiązywanie także do cech tych nieruchomości niegraniczących bezpośrednio z przyszłą zabudową, które jednak znajdują się w obszarze tworzącym urbanistyczną całość. Należy zatem stwierdzić, że wystarczające jest spełnienie przez działkę sąsiednią ogólnego wymogu dostępności do drogi publicznej. Skoro działka sąsiednia to nieruchomość znajdująca się w pewnym obszarze wokół działki, na której ma powstać planowana inwestycja, tworzącym pewną urbanistyczną całość, za oczywiste należy uznać, że dostępność z tej samej drogi nie oznacza, że działka sąsiednia musi być położona przy tej* samej drodze publicznej, *co teren, na którym ma powstać planowana inwestycja.*

6. Dla nowej zabudowy ustala się:

   a) granice obszaru analizowanego:

   granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii z mapy zasadniczej w skali 1:1000 (załącznik nr 2 – analiza graficzna – wykonana do decyzji o warunkach zabudowy) w odległości równej trzykrotnej wartości szerokości frontu działki objętej wnioskiem (lecz nie mniejszej niż 50,0 m), od każdej z granic działki objętej wnioskiem;

   w przedmiotowej sprawie, za front terenu uważa się, wspólną granicę terenu inwestycji składającego się z działki nr ewid. 1474 i 1475 z działką nr ewid. 1495, z której odbywać się będzie główny wjazd na teren inwestycji. Szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 42,9 m, zatem trzykrotna szerokość frontu działki wynosi 128,7 m. Jednakże w przedmiotowej sprawie konieczne było ustalenie większego niż ww. obszaru analizowanego. Inwestor wystąpił jednocześnie o budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych również na 44 działkach sąsiednich. Wobec powyższego w celu przeprowadzenia kompleksowej analizy urbanistycznej, przy wyznaczaniu granic obszaru analizowanego ponad minimalne rozmiary, należało wziąć pod uwagę wymóg zachowania ładu przestrzennego w ramach dającej się wyodrębnić zwartej jednostki terenowej urbanistyczno-architektonicznej, ujmującej pełen obraz zabudowy oraz stan ładu przestrzennego zdefiniowanego w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako cyt.: takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Promień obszaru ustalono tak, żeby w obszarze analizy znalazły się wszystkie działki zabudowane budynkami jednorodzinnymi obsługiwane pośrednio z tej samej drogi co teren inwestycji tj. z publicznej drogi gminnej (działki nr ewid. 95). Zajęte stanowisko jest spójne z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego

z 26.10.2017 r. (II OSK 2711/15) *„przez "ład przestrzenny" należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne - stosownie do przepisu art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawierającego definicję legalną tego pojęcia. A zatem, wyznaczanie obszaru analizowanego celem przeprowadzenia analizy przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy winno uwzględniać zasadę "dobrego sąsiedztwa" w aspekcie naczelnej zasady zachowania "ładu przestrzennego". O wielkości obszaru wyznaczonego do analizy, jak i "rozciągnięcia" tego obszaru w określonym kierunku mogą decydować m.in. takie względy, jak istnienie zabudowy (czasami bardzo licznej) jedynie w jednym kierunku od granicy działki, oddzielenie działek przyjętych do analizy drogą publiczną, skrzyżowaniem dróg publicznych, różnorodność zabudowy, duże odległości między budynkami znajdującymi się na sąsiednich działkach. Obszar analizowany należy widzieć jako urbanistyczną całość. Jest to uzasadnione koniecznością uczynienia zadość naczelnej zasadzie zachowania "ładu przestrzennego". To właśnie ta zasada, iż obszar analizowany tworzy zamknięty układ urbanistyczna pozwala na uznanie dopuszczalności, w okolicznościach tej sprawy, na jego rozszerzenie w granicach przyjętych w toku postępowania administracyjnego. Niewątpliwie spełnienie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym otwiera możliwość dokonania analizy zabudowy na większym obszarze, a nie tylko na działkach sąsiednich i to działce bezpośrednio graniczących z działką, na której planowana jest nowa zabudowa. Temu celowi służy wyznaczenie obszaru analizowanego. Takie rozumienie tego przepisu jest zgodne z celami ustawy, która nakazuje uwzględnić wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).”*

w związku z powyższym promień dla wyznaczenia obszaru analizowanego wynosi 157,0 m; w granicach obszaru analizowanego uwzględniono zabudowane działki geodezyjne, oznaczone numerami ewid.: 1340/14, 1340/16, 1340/19, 1340/20, 1340/9;

treścią wniosku jest realizacja inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą, wobec czego, zgodnie z §2 ust. 2 Rozporządzenia analizę zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzono w obszarze analizowanym wobec tej samej funkcji jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku;

b) linie zabudowy:

działki objęte wnioskiem są wolne od zabudowy; przedmiotowe działki graniczą z działką pełniącą funkcję drogi wewnętrznej, oznaczoną nr ewid. 1495; obsługa komunikacyjna jest realizowana z publicznej drogi gminnej - ul. Drzymały, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 95, przez działkę prywatną pełniącą funkcję drogi wewnętrznej, oznaczoną nr ewid. 1495;

budynki zlokalizowane w obszarze objętym analizą na działkach sąsiednich, zlokalizowane są w odległości 6 m (budynki na działkach oznaczonych nr ewid.:

1340/14, 1340/16, 1340/19, 1340/20, 1340/9) od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 1340/29 oraz w odległości 7,5 m (budynek na działce oznaczonej nr ewid. 1340/14) od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 95;
zgodnie z § 3 ww. rozporządzenia dla nowej zabudowy ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od granicy z działką oznaczoną nr ewid. 1495,

c) maksymalna intensywność zabudowy:

na obszarze analizowanym porównano intensywność zabudowy działek nr ewid.: 1340/14, 1340/16, 1340/19, 1340/20, 1340/9;

z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia intensywności zabudowy na obszarze objętym analizą wynosi 0,15; najwyższa intensywności zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,26 (na działce oznaczonej nr ewid. 1340/19), najniższa intensywności zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,08 (na działce oznaczonej nr ewid. 1340/20); powierzchnia działek objętych wnioskiem wynosi 0,1294 ha;

zgodnie z § 4 ust. 2, ust. 3 ww. rozporządzenia, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz uznając, że planowana inwestycja nie naruszy istniejącego ładu przestrzennego i spełni wymagania funkcjonalne, gospodarczo – społeczne, środowiskowe i kompozycyjno - estetyczne, ustala się:

– maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,23,

– maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,23,

– minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,08, na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika na obszarze analizowanym,

zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą o maksymalnej intensywności zabudowy wynoszącej 0,23, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy wynoszącej 0,23 i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy wynoszącej 0,08 – mając na uwadze wyniki analizy urbanistycznej, ustalono wartości parametrów;

d) udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:

na obszarze analizowanym porównano powierzchnię zabudowy z powierzchnią działek oznaczonych numerami ewid.: 1340/14, 1340/16, 1340/19, 1340/20, 1340/9;

z przeprowadzonej analizy wynika, że średnia wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek na obszarze objętym analizą wynosi 12,3%; najwyższa wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 16,8% (na działce oznaczonej nr ewid. 1340/9), najniższa wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 7,6% (na działce oznaczonej nr ewid. 1340/20); powierzchnia działek objętych wnioskiem wynosi 0,1294 ha;

zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, wydane decyzje o warunkach zabudowy na działkach sąsiednich oraz uznając,

że planowana inwestycja nie naruszy istniejącego ładu przestrzennego i spełni wymagania funkcjonalne, gospodarczo – społeczne, środowiskowe i kompozycyjno - estetyczne, ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynoszący nie więcej niż 11,6%;
zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą o powierzchni od 100 m^2 do 150 m^2 – ustalona wartość wskaźnika powierzchni zabudowy spełnia żądanie Wnioskodawcy;

e) szerokość elewacji frontowej:
szerokość elewacji frontowej budynków znajdujących się w obszarze analizowanym, wynosi od 11,1 m (budynek na działce oznaczonej nr ewid. 1340/20) do 19,4 m (budynek na działce oznaczonej nr ewid. 1340/9); średnia szerokość elewacji frontowej analizowanych budynków wynosi 14,3 m;
zgodnie z § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia ustala się szerokość elewacji frontowej na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym wynoszącą 12,5 m z tolerancją do 20%, tj. od 10 m do 15 m;
zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą o szerokości elewacji frontowej od 8 m do 15 m – ustalona wartość parametru częściowo spełnia żądanie Wnioskodawcy;

f) wysokość zabudowy:
na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich nie występuje zabudowa na podstawie, której można ustalić wysokość zabudowy;
w obszarze objętym analizą wysokość zabudowy wynosi od 6 m do 9 m (budynek na działce oznaczonej nr ewid. 1340/19);
zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia ustala się wysokość zabudowy wynoszącą od 6 m do 9 m;
powyższy wskaźnik utrzymano na poziomie ustalonym w decyzji Burmistrza Słubic Nr 203/24 z dnia 20.03.2025 r. dla inwestycji polegającej na budowie sześćdziesięciu dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wydzieleniem drogi wewnętrznej, na działkach nr ewid. 1341/6, 1341/4, 1341/3 obręb ewid. nr 1 – m. Słubice, gm. Słubice, wydanej m.in. na wnioskowany teren;
zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą o wysokości od 5 m do 9 m – ustalona wartość parametru częściowo spełnia żądanie Wnioskodawcy;

g) geometria dachu (kąt nachylenia, układ połaci dachowych, w tym rodzaj dachu, układ głównych połaci dachu oraz kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):

budynki mieszkalne istniejące na obszarze analizowanym pokryte są dachami stromymi dwuspadowymi (budynki na działkach oznaczonych nr ewid.: 1340/14, 1340/16, 1340/20, 1340/9) i wielospadowym (budynek na działce oznaczonej nr ewid.: 1340/19) do 45°, z symetrycznym układem głównych połaci dachu oraz z główną kalenicą ulokowaną równolegle i prostopadle w stosunku do frontu działki;
zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia ustala się realizację dachu stromego dwuspadowego lub wielospadowego o symetrycznym układzie głównych połaci dachu, z główną kalenicą ulokowaną równolegle lub prostopadle względem frontu działki, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;
zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą o następującej geometrii dachu: dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy o układzie głównych połaci dachu: symetryczny, z główną kalenicą w stosunku do frontu działku ulokowaną: prostopadle lub równolegle oraz o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45° – ustalenia dotyczące parametru spełniają żądanie Wnioskodawcy;

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
w obszarze objętym analizą udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi od 70% do 85%; średni udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 78%;
zgodnie z § 9 ust. 2 ww. rozporządzenia, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania, wydane decyzje o warunkach zabudowy na działkach sąsiednich oraz uznając, że planowana inwestycja nie naruszy istniejącego ładu przestrzennego ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący od 70%;
zgodnie z treścią wniosku o ustalenie warunków zabudowy, Wnioskodawca zamierza zrealizować budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej od 388 m² do 1144 m² – ustalenia dotyczące parametru częściowo spełniają żądanie Wnioskodawcy;

i) liczba kondygnacji: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne.

7. Kontynuacja funkcji:

na obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne, zatem realizacja zamierzenia inwestycyjnego objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy spełnia zasadę kontynuacji i uzupełnienia funkcji istniejącej zabudowy;
Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 kwietnia 2020 r. (II OSK 539/19) *W ramach tzw. zasady dobrego sąsiedztwa, wynikającej z art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., nawet uzupełnienie funkcji o nową nie oznacza braku kontynuacji dotychczasowej funkcji, ponieważ to zależy od okoliczności konkretnej sprawy, tj. czy mamy do czynienia z funkcjami, które np. nie wykluczają się wzajemnie. Kontynuacja funkcji, o jakiej mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., nie oznacza tożsamości, lecz umożliwia uzupełnianie funkcji istniejącej o zagospodarowanie uznawane za uzupełniające i niewchodzące z nią w kolizję. Nie wymusza mechanicznego powielania istniejącej zabudowy. Wystarczające jest, gdy nowa zabudowa nie koliduje z istniejącą*

na obszarze analizowanym. Dlatego budynkom o określonej funkcji towarzyszyć mogą nie tylko budynki tego samego rodzaju, lecz także obiekty uzupełniające tę zabudowę.

8. Działki objęte wnioskiem, posiadają dostęp do drogi publicznej:

   dla nowej zabudowy ustala się obsługę komunikacyjną z publicznej drogi gminnej - ul. Drzymały, stanowiącej działkę oznaczoną nr ewid. 95, przez działkę prywatną pełniącą funkcję drogi wewnętrznej, oznaczoną nr ewid. 1495; każdy nowo projektowany zjazd z drogi należy uzgodnić z jej zarządcą;

   Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 maja 2011 r. (II OSK 833/10) *Nie zasługuje na aprobatę pogląd, zgodnie z którym dla oceny czy działka ma dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. niezbędnym jest aby droga ta spełniała określone odrębnymi przepisami warunki techniczne. Kwestia zgodności dróg publicznych z przepisami techniczno-budowlanymi nie ma dla oceny dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 14 u.p.z.p. decydującego znaczenia.*

   Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2014 r. (II OSK 76/13) *Standard drogi, która zapewnia dostęp do drogi publicznej nie może być podstawą do zakwestionowania prawidłowości ustalenia spełnienia przesłanki ustanowionej w art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.*

9. W zakresie uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
   - ustala się zasilanie wewnętrznej infrastruktury technicznej na warunkach gestorów poszczególnych mediów; 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;
   - ustala się odprowadzanie ścieków na warunkach gestora sieci, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
   - ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony.
10. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
11. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
12. Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje 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.

13. Działka objęta wnioskiem nie jest położona na terenie objętym ochroną konserwatorską.
14. Planowana budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostałą niezbędną infrastrukturą 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 nr ewid. 1474 i 1475.
15. Działka objęta wnioskiem nie jest zlokalizowana w granicach obszarów chronionych w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.).
16. Teren inwestycji położony jest w granicach występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Wielkopolska Dolina Kopalna.
17. Działki objęte wnioskiem nie są położone w granicach obszaru i terenu górniczego.
18. Działki objęte wnioskiem nie są położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.
19. Działki objęte wnioskiem nie są położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.
20. Działki objęte wnioskiem nie są położone na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.
21. Integralną część analizy opisowej stanowi analiza graficzna.
22. Dokumentacja fotograficzna:



działka objęta wnioskiem



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

Analizę sporządziła mgr Monika Kurianowicz
urbanista kwalifikowany na podst. art. 5 pkt 5 upzp
Analiza sporządzona w dniu 13.06.2026 r.