

IZP-IV.6730.46.2024.D58

**DECYZJA nr 58/2024**  
**O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10 lipca 2024 r. Pana Andrzeja Wielgosza, ul. Chopina 4/1, 46-310 Gorzów Śląski prezes Wspólnoty Mieszkaniowej "Odnowa" dla nieruchomości przy ul. Chopina 2 i 4 w Gorzowie Śląskim,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:  
dla działki nr ewid. 2022 położonej w obrębie Gorzów Śląski w gminie Gorzów Śląski

dla inwestycji obejmującej:  
przebudowę parkingu

dla inwestora  
Wspólnoty Mieszkaniowej "Odnowa" dla nieruchomości przy ul. Chopina 2 i 4 w Gorzowie Śląskim

**określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu**

wyznaczonego na mapie w skali 1:500 (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

**dla inwestycji obejmującej**

przebudowę parkingu

**i ustaliam:**

rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

oraz funkcję zabudowy:

- parking

**Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

**1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) linia rozgraniczająca teren inwestycji zgodnie z załącznikiem Nr 1,
- 2) gabaryty parkingu wnioskowanego do przebudowy:
  - powierzchnia całkowita: do 1000,0 m<sup>2</sup>,
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10%,

**2. ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- planowana inwestycja położona jest w poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- Na działce nr ewid. 2022 są grunty klasy B. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- prowadzenie inwestycji na gruncie powinno odbywać się zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami ochrony przyrody – ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, 1688, 1890),
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, planowana inwestycję należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora.

### **3. ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- planowana inwestycja znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej,
- na terenie planowanej inwestycji nie znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską,
- w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

### **4. obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej – zgodnie z przepisami szczegółowymi na warunkach zarządców sieci i dróg,
- w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
- działka nr ewid. 2022 posiada dostęp do drogi krajowej,
- zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
- gospodarka odpadami ciekłymi – nie dotyczy,
- zasilanie w energię elektryczną – nie dotyczy,
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki nr ewid. 2022.

### **5. wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

1. Na etapie projektu budowlanego należy zapewnić spełnienie wymagań ochrony interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834).
2. Planowana inwestycja na etapie użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
3. Ewentualne uciążliwości powstałe w trakcie eksploatacji inwestycji nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości przedmiotowej działki.
4. Projekt techniczny musi uwzględniać warunki wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

### **6. ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

Działka nr ewid. 2022 nie znajduje się w terenie górniczym.

### **Uzasadnienie**

Pan Andrzej Wielgosz, ul. Chopina 4/1, 46-310 Gorzów Śląski prezes Wspólnoty Mieszkaniowej "Odnowa" dla nieruchomości przy ul. Chopina 2 i 4 w Gorzowie Śląskim, w dniu 10 lipca 2024 r. wystąpił z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego obejmującego przebudowę parkingu. Przedsięwzięcie to przewidziane jest do realizacji na działce o nr ewid. 2022 położonej w obrębie Gorzów Śląski, gmina Gorzów Śląski.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z 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). warunki zabudowy dla terenu określonego we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i



zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 w/w ustawy, która posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego a także, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu decyzji z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Oleśnie postanowieniem z dnia 24.09.2024 r., znak: NZ.9022.1.325.2024.LŚ,
- Właściwym zarządcą drogi gminnej, w trybie milczącej zgody, wobec nie zajęcia stanowiska w terminie ustawowym

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 i ust. 5 należało orzec jak w sentencji.

#### **Pouczenie:**

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana zawierająca 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. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu za pośrednictwem Burmistrza Gorzowa Śląskiego w terminie 14- tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a §1, §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego: *W trakcie biegu 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.*



**Z up. Burmistrza**  
*mgr Michał Stelmach*  
**Zastępca Burmistrza**

#### **Załączniki:**

1. Załącznik graficzny sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 – zał. Nr 1;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;  
- część graficzna – zał. Nr 1b.

#### **Otrzymują:**

1. Wnioskodawca – Pan Andrzej Wielgosz – prezes zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Odnowa”, ul. Chopina 4/1, 46-310 Gorzów Śląski,
2. Pani Alina Plewnia – prezes zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Jedność”, ul. Wojska Polskiego 22C/4, 46-310 Gorzów Śląski
3. Pani Anna Wewiór (właścicielka działki nr ewid. 2023/4),
4. Pan Jerzy Wewiór (właściciel działki nr ewid. 2023/4),
5. Pani Alina Kempa (właścicielka działki nr ewid. 2029),
6. Pan Marek Kempa (właściciel działki nr ewid. 2029),
7. Pani Iwona Borowczak (właścicielka działki nr ewid. 2030),
8. Pani Lidia Raport (właścicielka działki nr ewid. 2035),
9. Gmina Gorzów Śląski, ul. Wojska Polskiego 15, 46-310 Gorzów Śląski (działki nr ewid. 2020 i 2021), 10.a/a.

# MAPA ZASADNICZA

Skala 1:500

województwo opolskie

powiat oleśki

Gorzów Śląski - miasto

GORZÓW ŚLĄSKI

Działka nr: 2022

6.146.24.04.1.4, 6.146.24.04.2.3, 6.146.24.04.3.2, 6.146.24.04.4.1

URZĄD POWIATOWY w OLESNIE  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
w OLESNIE  
46-300 Olesno, ul. Plejokta 21

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

**Zał. 1**  
**Decyzja o warunkach zabudowy dla działki nr ewid. 2022 położonej w obrębie Gorzów Śląski, gmina Gorzów Śląski**  
**Skala 1:500**



1848



1848



1848



1848



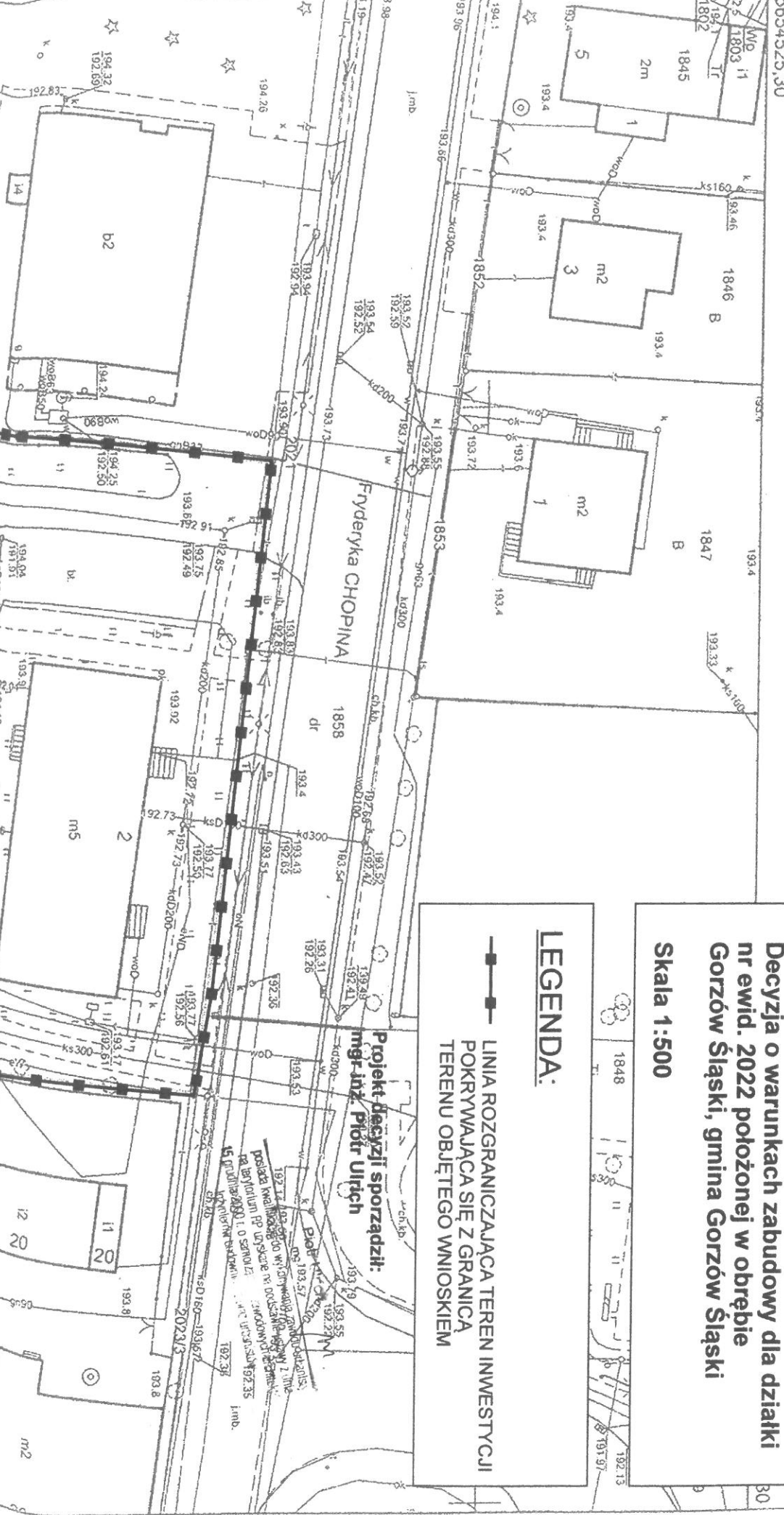
1848

## LEGENDA:

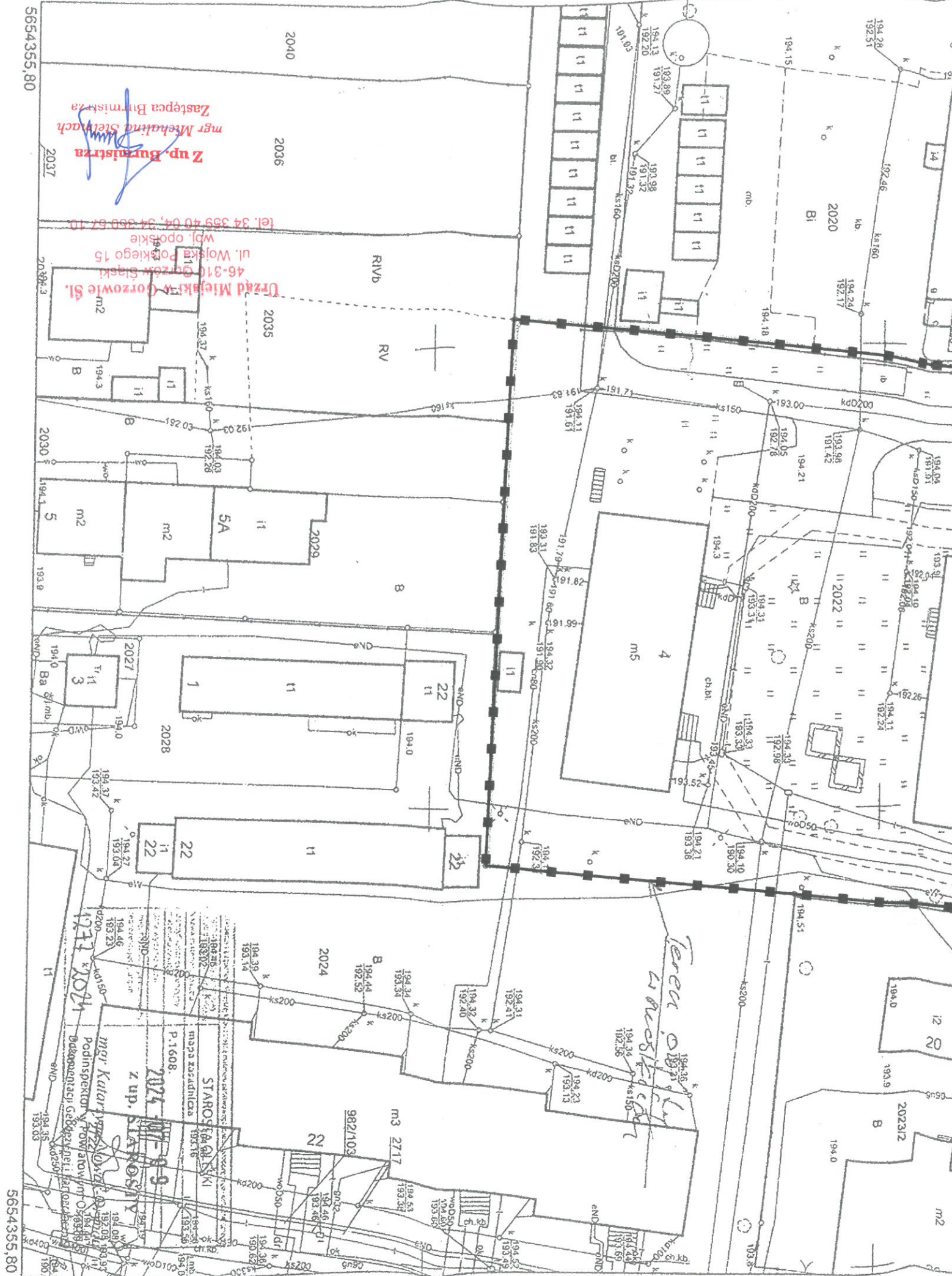
—■— LINEIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI  
POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ  
TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. Piotr Ulrich

Pieter Michalski  
1997.12.14  
posiada kwalifikacje w zakresie geodezji i kartografii  
na poziomie pp. uzyskał w październiku 2005 roku  
na podstawie 2003.11.05. 44.1/15/2003/192.35  
wprowadzając go do użycia  
1997.12.14  
1997.12.14







Z up. Burmistrza  
mgr Mehalina Stepiach

Urząd Miejski w Gorzowie Śląskim  
46-310 Gorzów Śląski  
ul. Wojska Polskiego 15  
wpj. opolskie  
(tel. 34 359 40 04, 34 359 67 10)

mgr Katarzyna...  
Podinspektor w Powiatowym...  
Biuro...  
z up. Starosty  
STAROSTA...  
mapa katastralna  
P.1608  
2024-07-99

5654355,80

5654355,80

6529650,87

## **WYNIKI ANALIZY – część tekstowa – załącznik Nr 1 a do decyzji o warunkach zabudowy,**

1. Wszystkie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 zostały łącznie spełnione.
2. Analiza i przepisy odrębne pozwalają na określenie następujących warunków do wydania decyzji administracyjnej:
  - 2.1. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1** – sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu
    - a) linia rozgraniczająca teren inwestycji zgodnie z załącznikiem Nr 1,
    - b) gabaryty parkingu wnioskowanego do przebudowy:
      - powierzchnia całkowita: do 1000,0 m<sup>2</sup>,
    - c) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 10%,
  - 2.2. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2** – teren ma dostęp do drogi publicznej
    - a) działka nr ewid. 2022 posiada dostęp do drogi krajowej,
  - 2.3. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3** – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
    - a) w przypadku przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury kolidujących z projektowaną inwestycją, wszelkie zmiany w przebiegu czy usytuowaniu obiektów infrastruktury należy uzgodnić z właściwym zarządcą sieci,
    - b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
    - c) gospodarka odpadami ciekłymi – nie dotyczy,
    - d) pobór energii elektrycznej – nie dotyczy,
    - e) gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
    - f) odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki nr ewid. 2022.
  - 2.4. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4** – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
    - a) Na działce nr ewid. 2022 są grunty klasy B. Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
  - 2.5. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5** – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi
    - a) ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi
  - 2.6. **Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 6** – zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze: w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu
    - a) planowana inwestycja położona jest poza wskazanymi wyżej obszarami,
  - 2.7. **Zgodnie z art. 61 ust. 2** – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1
    - a) nie stosuje się
  - 2.8. **Zgodnie z art. 61 ust. 3** – przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej
    - a) nie stosuje się
  - 2.9. **Zgodnie z art. 61 ust. 4** – przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie
    - a) nie stosuje się,

**2.10. Zgodnie z art. 61 ust. 5** – warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

a) nie dotyczy.

Projekt decyzji i wyniki analizy sporządził: mgr inż. Piotr Ulrich  
zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 3 i 5  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Z up. Burmistrza  
mgr *Michalina Stelmach*  
Zastępcą Burmistrza



# MAPA ZASADNICZA

Skala 1:500

województwo opolskie

powiat oleśki

Gorzów Śląski - miasto

GORZÓW ŚLĄSKI

Dziątka nr: 2022

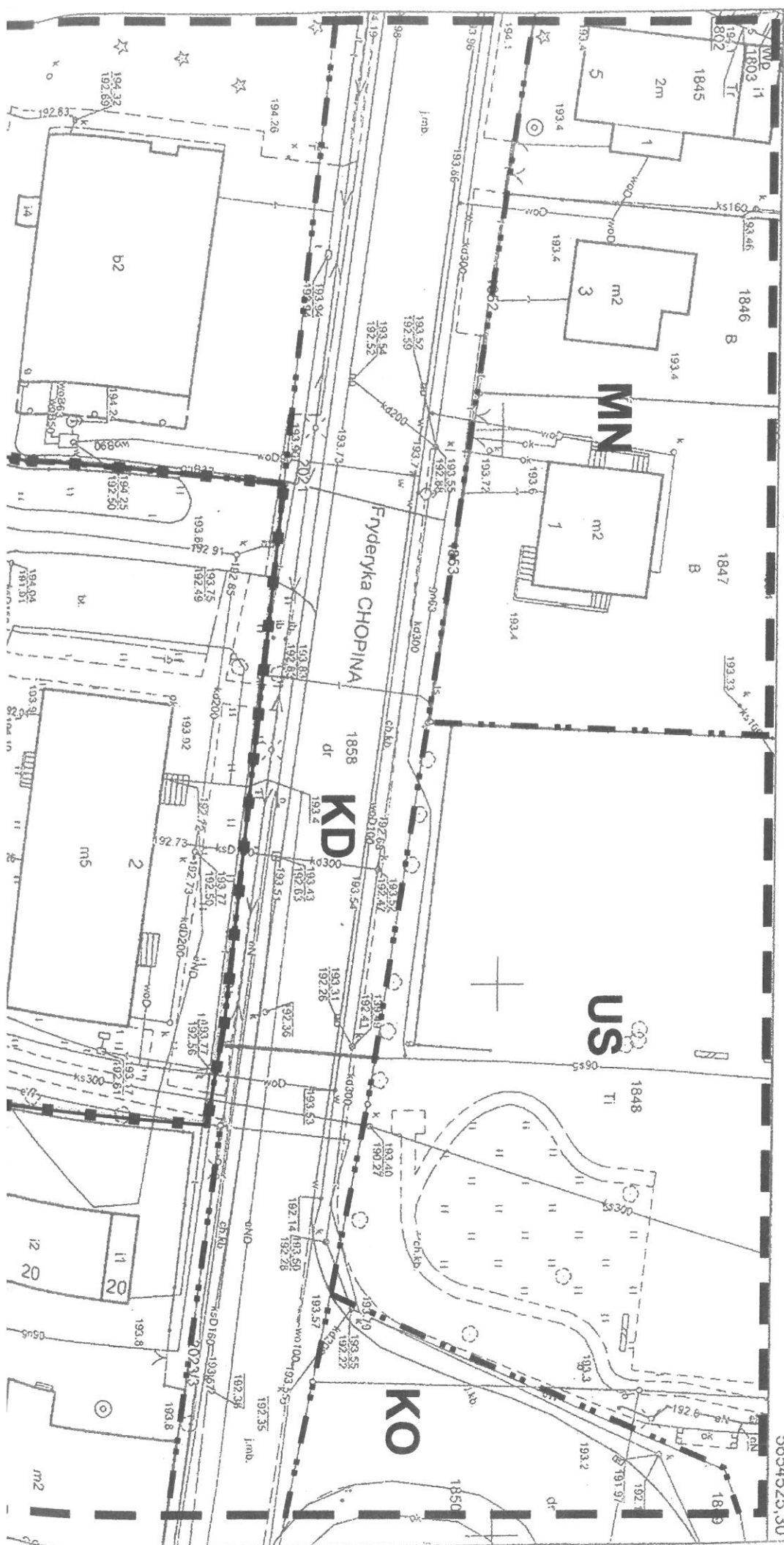
6.146.24.04.1.4, 6.146.24.04.2.3, 6.146.24.04.3.2, 6.146.24.04.4.1

5654525.30

5654525.30

**Zat. 1b**  
**Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy dla**  
**dziatki Nr ewid. 2022 położonej obrębie**  
**Gorzów Śląski, gmina Gorzów Śląski**  
**Skala 1:500**

INSTYTUT  
CAROSTWO POWIATOWE w OLESNIE  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geodezyjnej i Kartograficznej  
w OLESNIE  
46-300 Olesno, ul. Piłska 21



6529650.87



