

## DECYZJA nr 59/2024 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., Land Hunter Sp. z o.o., ul. Krakowska 180 lok. 106, 52-015 Wrocław,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:  
dla części działki nr ewid. 324 (obręb Goła) położonej w gminie Gorzów Śląski,

dla inwestycji obejmującej:  
budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

### określam sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu

wyznaczonego na mapie w skali 1:1000 (stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji) liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,

### dla inwestycji obejmującej

budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

### i ustalam:

rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

oraz funkcję zabudowy:

- budynek mieszkalny jednorodzinny.

**Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych w zakresie:**

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

- 1) linie zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: zgodna z Zał. 1,
- 2) forma architektoniczna i gabaryty projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
  - a) szerokość elewacji frontowej: od 9,0 do 12,0 m,
  - b) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-45° (dopuszcza się lukarny),
  - c) wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: do 9,5 m,
- 3) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji: do 0,1,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%.

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

- planowana inwestycja położona jest poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie 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,
- zgodnie z informacją z rejestru gruntów na działce nr ewid. 324 są następujące grunty: RIVa, ŁV. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, planowana inwestycję należy uzgodnić z administratorem tych urządzeń przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,

- w przypadku napotkania urządzeń drenarskich inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń melioracji wodnych (sieci drenarskiej i rowu), a w przypadku uszkodzenia naprawić lub przebudować, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia,
  - na ewentualną przebudowę urządzeń melioracyjnych wymagane jest uzyskanie zgody wodnoprawnej,
  - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. nr 52, poz. 315) odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m, odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
  - 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,
  - dojazd z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną zgodnie z warunkami technicznymi zawartymi w rozporządzeniu 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.),
  - pobór energii elektrycznej poprzez użytkowanie sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci w ramach projektowanego przyłącza,
  - zaopatrzenie w wodę – z projektowanego ujęcia indywidualnego o głębokości mniejszej niż 30 m i poborze w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m<sup>3</sup> na dobę,
  - gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpady usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
  - gospodarka odpadami ciekłymi – do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe,
  - odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki nr ewid. 324.
- 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, z późn. zm.).
  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 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. 324 nie znajduje się w terenie górniczym.

#### Uzasadnienie

Land Hunter Sp. z o.o., ul. Krakowska 180 lok. 106, 52-015 Wrocław, w dniu 10 lipca 2024 r., wystąpiła z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr ewid. 324 (obręb Goła) położonej w gminie 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).

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.

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, w drodze milczącej zgody, wobec nie zajęcia stanowiska przez organ w terminie ustawowym,
- Starostą Oleskim, postanowieniem z dnia 11.09.2024 r., znak: OŚR.6123.306.2024,
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem z dnia 19.09.2024 r., znak: PK.ZPU.521.2838.2024.WR,

oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 w związku z art. 61 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.



**BURMISTRZ**  
*Rafał Kotarski*

#### Załączniki:

1. Mapa w skali 1:1000 – zał. Nr 1;
2. Wyniki analizy - część tekstowa – zał. Nr 1a;  
- część graficzna – zał. Nr 1b.

Otrzymują:

1. Land Hunter Sp. z o.o., ul. Krakowska 180 lok. 106, 52-015 Wrocław,
2. Pani Gertruda Gumnior (właścicielka działki nr ewid. 321),
3. Pan Franciszek Gumnior (właściciel działki nr ewid. 321),
4. Pan Rajmund Podzielny (właściciel działki nr ewid. 325),
5. Gmina Gorzów Śląski, ul. Wojska Polskiego 15, 46-310 Gorzów Śląski (działki nr ewid. 323 i 330),
6. a/a.



*Projekt decyzji 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*

**Zał. 1**  
**Decyzja o warunkach zabudowy**  
**dla części działki nr ewid. 324 (obręb Goła)**  
**położonej w gminie Gorzów Śląski**  
**Skala 1:1000**

Piotr Ulrich *mgr inż.*  
posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty  
na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia  
15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,  
inżynierów budowlanych oraz urbanistów

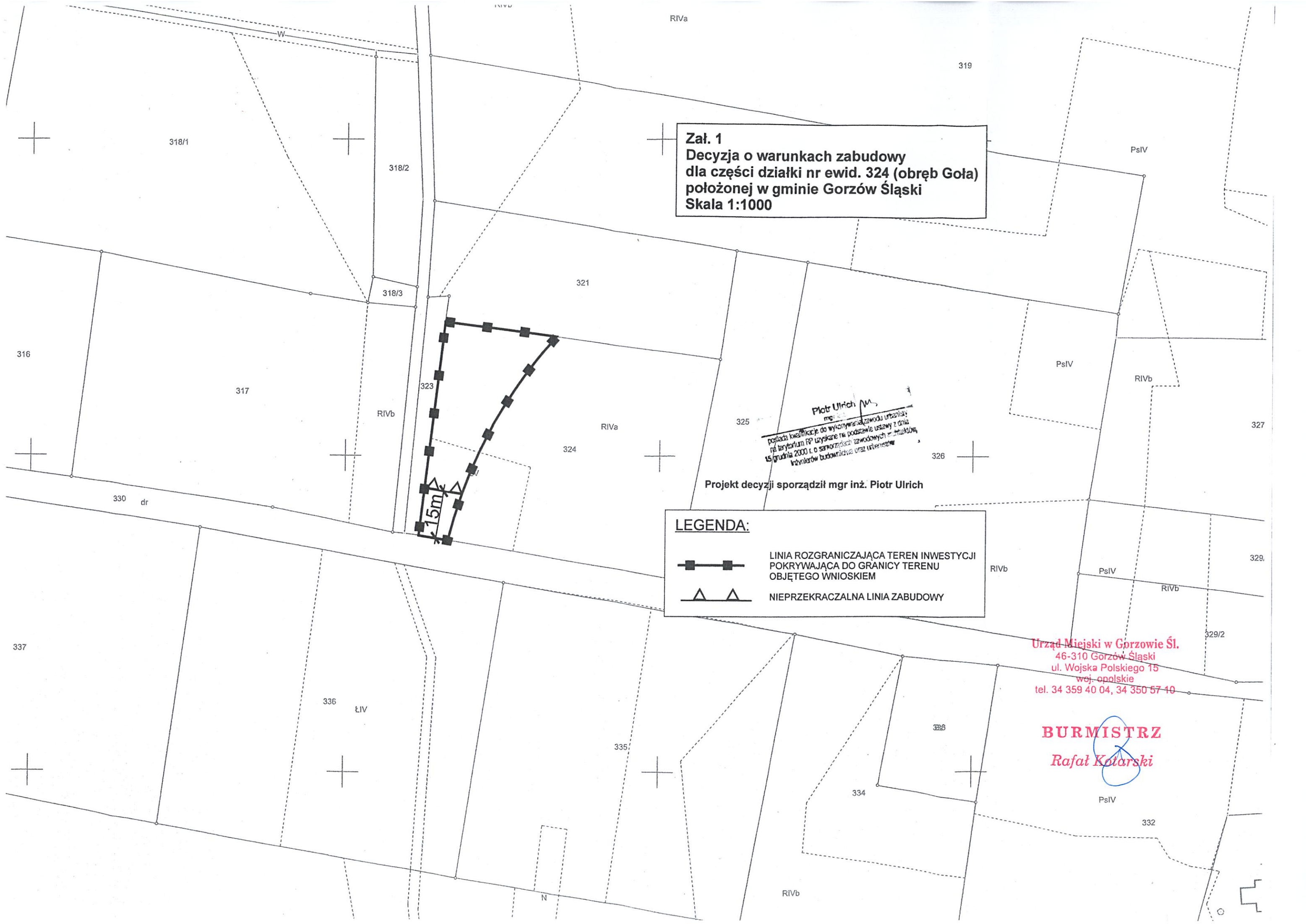
Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Ulrich

**LEGENDA:**

-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI  
POKRYWAJĄCA DO GRANICY TERENU  
OBJĘTEGO WNIOSEM
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Urząd Miejski w Gorzowie Śl.  
46-310 Gorzów Śląski  
ul. Wojska Polskiego 15  
woj. opolskie  
tel. 34 359 40 04, 34 350 57 10

**BURMISTRZ**  
*Rafał Kotarski*





## **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) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: zgodna z Zał. 1,
- b) forma architektoniczna i gabaryty projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
  - szerokość elewacji frontowej: od 9,0 do 12,0 m,
  - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-45° lub dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 15°-45° (dopuszcza się lukarny),
  - wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu pokrycia dachu: do 9,5 m,
- c) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego liniami ograniczającymi teren inwestycji: do 0,1,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20%.

**2.2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej**

- a) działka nr ewid. 324 posiada dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną przylegającą do wnioskowanej działki,

**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) pobór energii elektrycznej poprzez użytkowanie sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwego zarządcę sieci w ramach projektowanego przyłącza,
- c) zaopatrzenie w wodę – z projektowanego ujęcia indywidualnego o głębokości mniejszej niż 30 m i poborze w ilości średniorocznie nieprzekraczającej 5 m<sup>3</sup> na dobę,
- d) gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- e) gospodarka odpadami ciekłymi – do projektowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe,
- f) odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki nr ewid. 324,
- g) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. nr 52, poz. 315) odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m, odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

**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) zgodnie z informacją z rejestru gruntów na działce nr ewid. 324 są następujące grunty: RIVa, łV. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**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,
- 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
- 2.7. 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
- 2.8. 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.
- 2.9. 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) wykonanie projektowanego przyłącza energetycznego będzie zagwarantowane w drodze umowy między inwestorem, a właścicielem sieci.

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

**BURMISTRZ**  
*Rafał Kotarski*



Urząd Miejski w Gorzowie Śląskim  
ul. Wojska Polskiego 15  
46-310 Gorzów Śląski  
tel. 34 359 40 04, 34 350 57 10



**Zał. 1b**  
Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy  
dla części działki nr ewid. 324 (obręb Goła)  
położonej w gminie Gorzów Śląski  
Pomniejszono do skali 1:2000

**LEGENDA:**

—	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- - -	GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
· · ·	GRANICA FUNKCJI TERENU
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
KD	TERENY DROGI PUBLICZNEJ
KDW	TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
Ws	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODOLADOWYCH
UK	USŁUGI KULTURY RELIGIINEGO
ZC	CMENTARZ
R	TERENY ROLNICZE

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Ulrich  
Piotr Ulrich  
mgr inż.  
posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty  
na trybunum RP, uzyskane na podstawie ustawy z dnia  
15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,  
inżynierów budowlanych oraz urbanistów

Urząd Miejski w Gorzowie Śl.  
46-310 Gorzów Śląski  
ul. Wojska Polskiego 15  
woj. opolskie  
tel. 34 359 40 04, 34 350 57 10

**BURMISTRZ**  
Rafał Kotarski

2024-01-13  
z up. STAROSTY  
mgr Katarzyna Anna Drynda  
podpisana w PC w Gorzowie Śląskim  
5859368,86