

IZP.IV.6730.63.2024.D6

**DECYZJA nr 6/2025**  
**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 w związku z art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), §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 6 listopada 2024 r., Pana Krystiana Krzywińskiego, Uszyce 57, 46-310 Gorzów Śląski,

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:  
dla części działki nr ewid. 1148 położonej w obrębie Uszyce w gminie Gorzów Śląski,

dla inwestycji obejmującej:  
zmianę sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na funkcję mieszkaniową wraz z przebudową,

**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**

zmianę sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na funkcję mieszkaniową wraz z przebudową,

**i ustaliam:**

rodzaj zabudowy:

- zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym,

oraz funkcję zabudowy:

- zmiana sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na funkcję mieszkaniową wraz z przebudową.

**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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wnioskowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
  - pokrywające się z obrysem ścian zewnętrznych wnioskowanego budynku,

2) forma architektoniczna i gabaryty budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wnioskowaną zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na funkcję mieszkaniową wraz z przebudową: pozostają bez zmian,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 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. 1881) w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów na działkach nr ewid. 1148 są następujące grunty: RIVa, łIV, PsIII, PsIV, Br-RIVa. Zgodnie z deklaracją wnioskodawcy, Pan Krystian Krzywiński prowadzi gospodarstwo rolne o powierzchni 4,7 ha. Zgodnie z art. 2. ust. 1 pkt

- 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są między innymi grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, w związku z czym teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- przepisy prawa w zakresie ochrony środowiska obowiązują inwestora,
  - jeżeli w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne, planowaną 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), a w przypadku uszkodzenia przebudować, celem zapewnienia swobodnego przepływu wód, pod nadzorem administratora tego urządzenia,
  - 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,
  - 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 2024 r. poz. 1292 ze 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,
  - obsługa komunikacyjna wnioskowanej działki nr ewid. 1148 istniejącym zjazdem,
  - pobór wody oraz energii elektrycznej poprzez użytkowanie sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwych zarządców sieci w ramach istniejących przyłączy,
  - gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
  - gospodarka odpadami ciekłymi – ustala się, że odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do istniejącego na działce zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe,
  - odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki Nr ewid. 1148,
  - przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci,
- 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 ze 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. 1148 nie znajduje się w terenie górniczym.

## Uzasadnienie

Pan Krystian Krzymiński, Uszyce 57, 46-310 Gorzów Śląski, w dniu 6 listopada 2024 r., wystąpił z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na zmianie sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego budynku mieszkalnego jednorodzinne na funkcję mieszkaniową wraz z przebudową w zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym na części działki nr ewid. 1148 położonej w obrębie Uszyce 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 Infrastruktury 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).

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:

- Starostą Oleskim, postanowieniem z dnia 04.12.2024 r., znak: OŚR.6123.461.2024
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, postanowieniem z dnia 07.01.2024 r., znak: PK.ZPU.521.4144.2024.EP,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Oleśnie w drodze milczącej zgody, wobec nie zajęcia stanowiska przez organ w terminie ustawowym
- właściwym zarządcą drogi gminnej, w drodze milczącej zgody, wobec nie zajęcia stanowiska przez organ w terminie ustawowym

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.



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

## Załączniki:

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

Otrzymują:

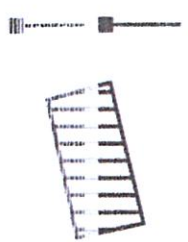
1. Pan Krystian Krzysiński, Uszyce 57, 46-310 Gorzów Śląski (właściciel działki nr ewid. 1148)
2. Pan Dariusz Nolte, (właściciel działki nr ewid. 1149)
3. Pani Elżbieta Nolte (właścicielka działki nr ewid. 1149)
4. Pani Helena Gliwa, (właścicielka działki nr ewid. 1152)
5. Pan Wiktor Gliwa, (właściciel działki nr ewid. 1152)
6. Pan Marek Sekienda, (właściciel działki nr ewid. 1070)
7. Pan Marcin Dobroć, (właściciel działki nr ewid. 1065)
8. Pan Józef Sasiela, (właściciel działki nr ewid. 1144)
9. Pani Urszula Zawada, (właścicielka działki nr ewid. 1143)
10. 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*

Załącznik 1  
 Decyzja o warunkach zabudowy  
 dla części działki Nr e vid. 1148  
 położonej w obrębie L szyce,  
 gmina Gorzów Śląski

Skala 1:1000

LEGENDA:



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI  
 POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ TERENU  
 OBJĘTEGO WNIOSEM

LOKALIZACJA WNISKOWANEGO BUDYNKU

Projekt decyzji sporządził:  
 mgr inż. Piotr Ulrich

Plot Ulrich  
 posiada kwalifikację do wykonywania zawodu urbanisty  
 na terytorium RP uzyskaną na podstawie ustawy z dnia  
 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów,  
 inżynierów budownictwa oraz urbanistów

**Miejski w Gorzowie Śl.**  
 46-310 Gorzów Śląski  
 ul. Wojska Polskiego 15  
 woj. opolskie  
 NIP 576-12-40-708  
 34 359 40 04, 34 350 57 10

**Zastępca Burmistrza**  
*Michał Stelmach*  
**mer Michał Stelmach**  
**Zastępca Burmistrza**

## **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) nieprzekraczalne linie zabudowy dla wnioskowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
      - pokrywające się z obrysem ścian zewnętrznych wnioskowanego budynku,
    - b) forma architektoniczna i gabaryty budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wnioskowaną zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na funkcję mieszkaniową wraz z przebudową: pozostają bez zmian,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - 2.2. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – teren ma dostęp do drogi publicznej**
    - a) działka nr ewid. 1148 przylega do drogi publicznej gminnej Nr 100804O,
  - 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 wody oraz energii elektrycznej poprzez użytkowanie sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez właściwych zarządców sieci w ramach istniejących przyłączy,
    - c) gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
    - d) gospodarka odpadami ciekłymi – ustala się, że odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do istniejącego na działce zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe,
    - e) odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki Nr ewid. 1148,
    - f) przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń technicznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci,
  - 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 ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów na działkach nr ewid. 1148 są następujące grunty: RIVa, ŁIV, PsIII, PsIV, Br-RIVa. Zgodnie z deklaracją wnioskodawcy, Pan Krystian Krzywiński prowadzi gospodarstwo rolne o powierzchni 4,7 ha. Zgodnie z art. 2. ust. 1 pkt 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są między innymi grunty pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, w związku z czym teren 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 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, 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.

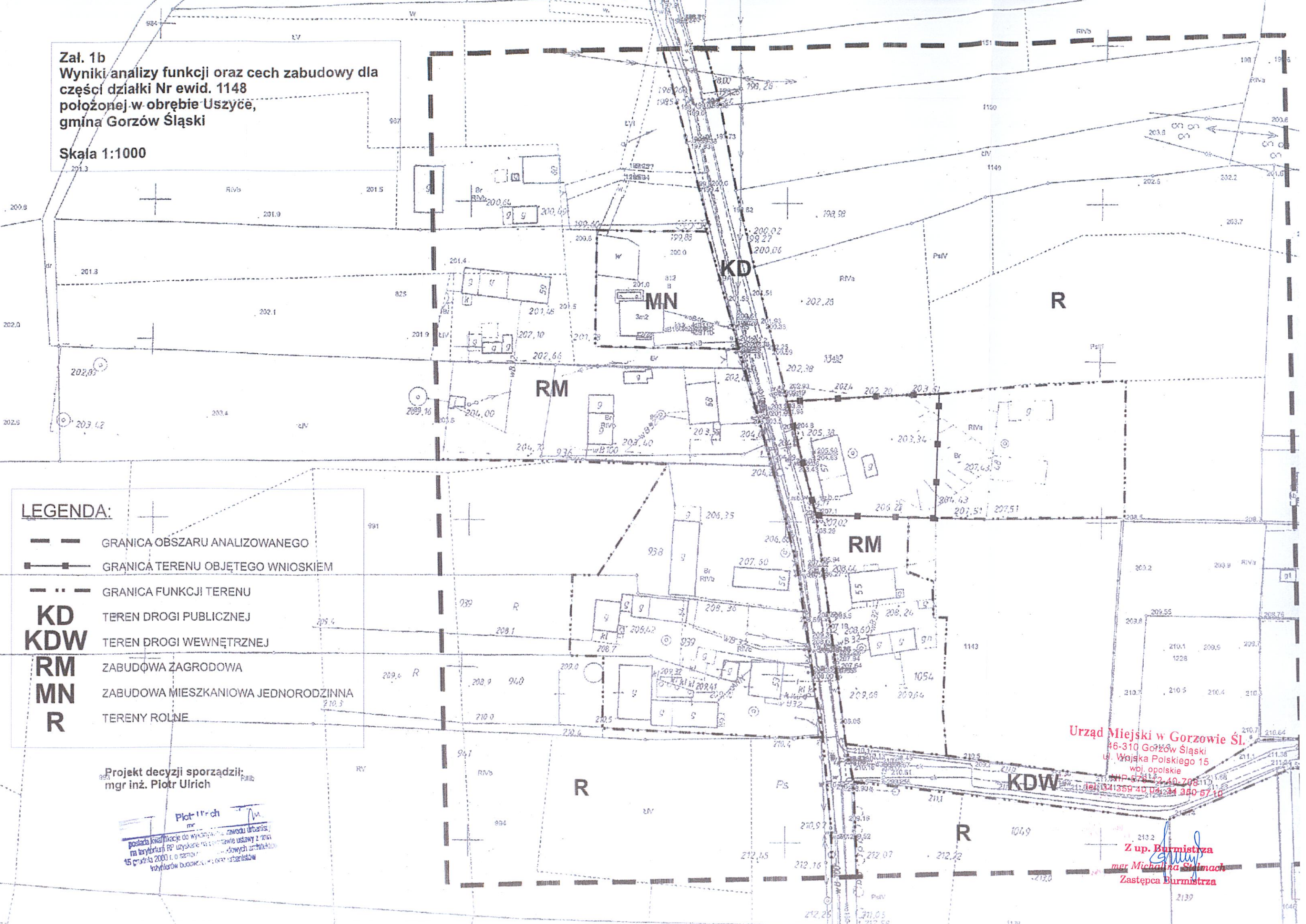
a) zgodnie z dotychczasowymi umowami.

Z up. Burmistrza  
  
mgr Michałina Stelmach  
Zastępca Burmistrza

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

**Zał. 1b**  
**Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy dla**  
**części działki Nr ewid. 1148**  
**położonej w obrębie Uszyce,**  
**gmina Gorzów Śląski**

**Skala 1:1000**



**LEGENDA:**

- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- · - · -** GRANICA FUNKCJI TERENU
- KD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- RM** ZABUDOWA ŻAGRODOWA
- MN** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- R** TERENY ROLNE

Projekt decyzji sporządził:  
 mgr inż. Piotr Ulrich

Piotr Ulrich  
 mgr

posiada kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty  
 na terytorium RP uzyskane na podstawie ustawy z dnia  
 15 grudnia 2000 r. o samorządowych certyfikacjach  
 inżynierów budowlanych oraz urbanistów

**Urząd Miejski w Gorzowie Śl.**  
 46-310 Gorzów Śląski  
 ul. Wojska Polskiego 15  
 woj. opolskie  
 NIP 578 12 40 708  
 tel. 34 359 40 04, 34 380 57 10

Z up. Burmistrza  
 mgr *Michałna Salmach*  
 Zastępca Burmistrza