

OBWIESZCZENIE

Na podstawie art. 49 § 1 i 2 oraz art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) zwanej dalej Kpa oraz art. 53 ust. 1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538), Burmistrz Gorzowa Śląskiego zawiadamia osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym: działki nr ewid. 836 w obrębie ewid. Gorzów Śląski w gminie Gorzów Śląski, że na żądanie Pana Jacka Kanasa,

została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr 104/2026 (znak sprawy: IZP-IV.6730.50.2026.D104) dla inwestycji polegającej na budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych części działki nr ewid. 805 w Gorzowie Śląskim (obręb Gorzów Śląski).

Jednocześnie informuję, że decyzja została opublikowana i podana do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim: bip.gorzowslaski.pl, w zakładce Planowanie przestrzenne.

Obwieszczenie niniejsze uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia podania go do wiadomości przez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim: bip.gorzowslaski.pl i wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim.

Data podania do publicznej wiadomości: **9 lipca 2026 r.**

Z up. Burmistrza
Michalina Stelmach
mgr Michalina Stelmach
Zastępca Burmistrza

**DECYZJA nr 104/2026
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), §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 2025 r. poz. 1691) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 2 marca 2026 r., Pana Jacka Kanasa, z

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:

dla części działki nr ewid. 805 położonej w obrębie Gorzów Śląski w gminie Gorzów Śląski,

dla inwestycji obejmującej:

budowę siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

dla:

Pana Jacka Kanasa, z

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

budowę siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

i ustaliam:

rodzaj zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

oraz funkcję zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne.

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

1. warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy dla projektowanych siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - zgodnie z Zał. 1
- 2) powierzchnia terenu inwestycji: 6805 m²,
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,34 z tolerancją 20%,
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3 z tolerancją 20%,
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,09,
- 6) udział powierzchni zabudowy: do 0,22,
- 7) forma architektoniczna i gabaryty dla każdego z projektowanych siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - szerokość elewacji frontowej: od 8 m do 25 m,
 - dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 12° do 45° (dopuszcza się lukarny),
 - wysokość: do 10,0 m
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: 7,
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

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

- planowana inwestycja położona jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego teren działki nr ewid. 805 znajdujący się w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji położony jest poza obszarem:

- narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
- szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit a ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.), tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit b ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.), tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.) 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 działce nr ewid. 805 są następujące grunty: ŁIV – 0,691 ha, ŁV – 1,4421 ha, W – 0,068 ha, Tr – 0,0206 ha. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 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 2026 r. poz. 13 ze zm.),
- 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 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,
- działka nr ewid. 805 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej NR 100844O do której przylega,
- zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci (dołączono pismo z Zakładu Usług Komunalnych w Gorzowie Śląskim sp. z o.o. znak L.dz.513/522/ZUK/2026 z dnia 2 marca 2026 r., dotyczące możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej),
- gospodarka odpadami ciekłymi – do projektowanych na działce 7 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, lub do projektowanych na działce 7 indywidualnych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącza zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci, (dołączono oświadczenie Tauron Dystrybucja S.A. z dnia 30 grudnia 2025 r., dotyczące możliwości przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej),
- gospodarka odpadami stałymi - ustala się, że odpady komunalne zbierane będą do zbiorników na odpadki usytuowanych na własnej działce i wywożone poprzez uprawniony podmiot,
- odprowadzenie wód opadowych – na nieutwardzony teren działki nr ewid. 805.

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 2026 r. poz. 524 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.) 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. 805 nie znajduje się w terenie górniczym.

Uzasadnienie

Pan Jacek Kanas, w dniu 2 marca 2026 r. wystąpił z wnioskiem w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zadania inwestycyjnego polegającego na budowie siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr ewid. 805 położonej w obrębie Gorzów Śląski w gminie Gorzów Śląski.

W obszarze analizowanym nie występują budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o dachach płaskich i jednospadowych oraz o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°. W obszarze analizowanym nie występują również budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości zabudowy powyżej 10 m.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest w/w inwestycja, 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 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:

- Starostą Oleskim postanowieniem z dnia 22.05.2026 r., znak: OŚR.6123.507.2026,
 - Dyrektorem Zarządu Zlewni w Kaliszu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w drodze milczącej zgody,
 - Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Oleśnie w drodze milczącej zgody,
 - właściwym zarządcą drogi gminnej w trybie milczącej zgody,
- 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).

Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

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
Michałina Stelmach
mgr Michałina Stelmach
Zastępca Burmistrza

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Pan Jacek Kanas (właściciel dz. nr ewid. 805, 625, 627, 617, 806)
2. Pan Juliusz Drop (właściciel dz. nr ewid. 831)
3. Pani Łucja Moś (właścicielka dz. nr ewid. 836)
4. Pan Eryk Moś – przez BIP Urzędu Miejskiego w Gorzowie Śląskim (dz. nr ewid. 836)
5. Pani Anna Tremel (właścicielka dz. nr ewid. 835)
6. Skarb Państwa Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu (dz. nr ewid. 830)
7. PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kluczbork, ul. Mickiewicza 8, 46-200 Kluczbork (dz. nr ewid. 2868)
8. Gmina Gorzów Śląski, ul. Wojska Polskiego 15, 46-310 Gorzów Śląski (dz. nr ewid. 567, 623, 624)

Załącznik 1
Decyzja o warunkach zabudowy dla części
działki nr ewid. 805 położonej w obrębie Gorzów Śląski,
gmina Gorzów Śląski
Skala 1:500

LEGENDA:

	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
	GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q=10% (RAZ NA 10 LAT)
	GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q=1% (RAZ NA 100 LAT)
	GRANICA OBSZARU ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q=0,2% (RAZ NA 500 LAT)

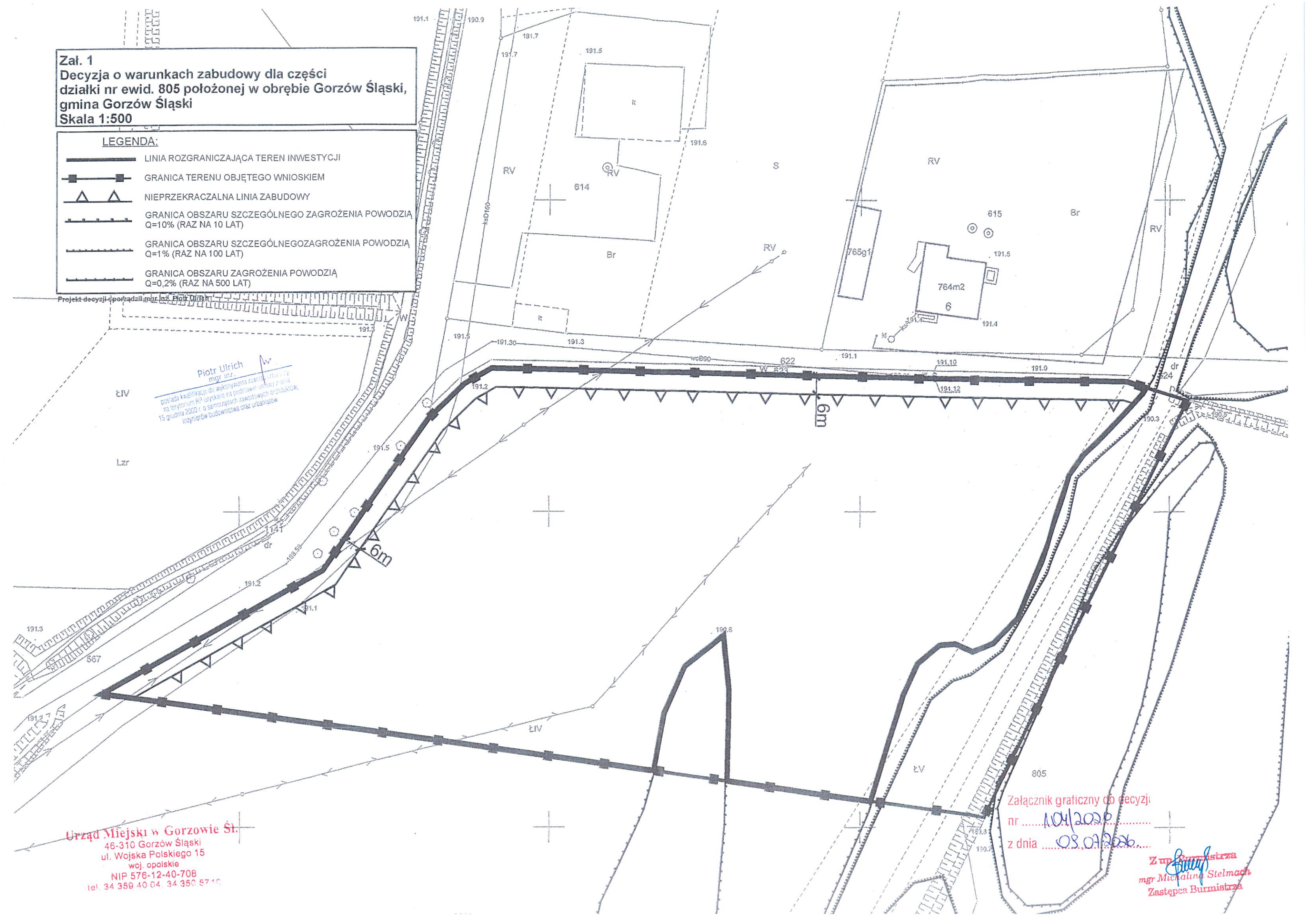
Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Ulrich

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

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

Załącznik graficzny do decyzji
 nr 104/2020
 z dnia 03.07.2020

Z upoważnienia
 mgr Michał Stelmach
 Zastępca Burmistrza



**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR EWID. 805 POŁOŻONEJ
W OBRĘBIE GORZÓW ŚLĄSKI W GMINIE GORZÓW ŚLĄSKI – część tekstowa – załącznik Nr 1
a do decyzji o warunkach zabudowy,**

1. Podstawa opracowania:

- wniosek inwestora z dnia 2 marca 2026 r.,
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538),
- rozporządzenie 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),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 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).

2. Inwestor:

Pan Jacek Kanas, :

3. Rodzaj inwestycji:

Budowa siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki nr ewid. 805 położonej w obrębie Gorzów Śląski w gminie Gorzów Śląski.

4. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunki i zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy:

- a) teren inwestycji znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) teren działki nr ewid. 805 jest niezabudowany,
- c) działka nr ewid. 805 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej NR 100844O do której przylega,
- d) działka nr ewid. 805 posiada dostęp do sieci energetycznej (dołączono oświadczenie Tauron Dystrybucja S.A. z dnia 30 grudnia 2025 r., dotyczące możliwości przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej),
- e) działka nr ewid. 805 posiada dostęp do sieci wodociągowej (dołączono pismo z Zakładu Usług Komunalnych w Gorzowie Śląskim sp. z o.o. znak L.dz.513/522/ZUK/2026 z dnia 2 marca 2026 r., dotyczące możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej),
- f) na działce nr ewid. 805 planowana jest budowa 7 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, lub 7 indywidualnych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę,
- g) wody opadowe odprowadzane będą na powierzchnię działki nr ewid. 805,
- h) działki sąsiednie zlokalizowane są na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Znajdują się na nich budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynki gospodarcze.
- i) na działce nr ewid. 567 i 622 zlokalizowana jest droga publiczna gminna NR 100844O,
- j) pozostałe działki zlokalizowane na terenie analizowanym są niezabudowane – znajdują się na nich tereny rolne, tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne oraz rzeka Proсна), a także lasy.

5. 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 działce nr ewid. 805 są następujące grunty: łIV – 0,691 ha, łV – 1,4421 ha, W – 0,068 ha, Tr – 0,0206 ha. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Zgodnie z Mapą zagrożenia powodziowego teren działki nr ewid. 805 znajdujący się w obrębie linii rozgraniczających teren inwestycji położony jest poza obszarem:

- narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
- szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit a ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.), tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit b ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.), tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

- obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
6. Część graficzną analizy sporządzono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 pochodzącej z zasobów Starostwa Powiatowego w Oleśnie z zaznaczoną przedmiotową działką i zasięgiem obszaru analizowanego.

WYNIKI ANALIZY:

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 projektowanych siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - zgodnie z Zał. 1,
 - b) powierzchnia terenu inwestycji: 6805 m²,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,34 z tolerancją 20%,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3 z tolerancją 20%,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,09,
 - f) udział powierzchni zabudowy: do 0,22,
 - g) powierzchnia podlegająca przekształceniu: do 6805 m²,
 - h) forma architektoniczna i gabaryty dla każdego z projektowanych siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - szerokość elewacji frontowej: od 8,0 m do 25,0 m,
 - dach dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 12° do 45° (dopuszcza się lukarny),
 - wysokość: do 10,0 m,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania: 7,
 - j) 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. 805 posiada dostęp do drogi publicznej gminnej NR 100844O do której przylega,
 - 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 – z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci (dołączono pismo z Zakładu Usług Komunalnych w Gorzowie Śląskim sp. z o.o. znak L.dz.513/522/ZUK/2026 z dnia 2 marca 2026 r., dotyczące możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej),
 - c) gospodarka odpadami ciekłymi – do projektowanych na działce 7 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, lub do projektowanych na działce 7 indywidualnych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącza zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci, (dołączono oświadczenie Tauron Dystrybucja S.A. z dnia 30 grudnia 2025 r., dotyczące możliwości przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej),
 - 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. 805.
 - 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 działce nr ewid. 805 są następujące grunty: ŁIV – 0,691 ha, ŁV – 1,4421 ha, W – 0,068 ha, Tr – 0,0206 ha. 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:**
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 (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 których mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- 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) wykonanie projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Z up. Burmistrza
mgr Michałina Stelmach
Zastępca Burmistrza

Analizę 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
 Analizy funkcji oraz cech zabudowy dla części
 działki nr ewid. 805 położonej w obrębie Gorzów Śląski,
 gmina Gorzów Śląski
 Skala 1:500

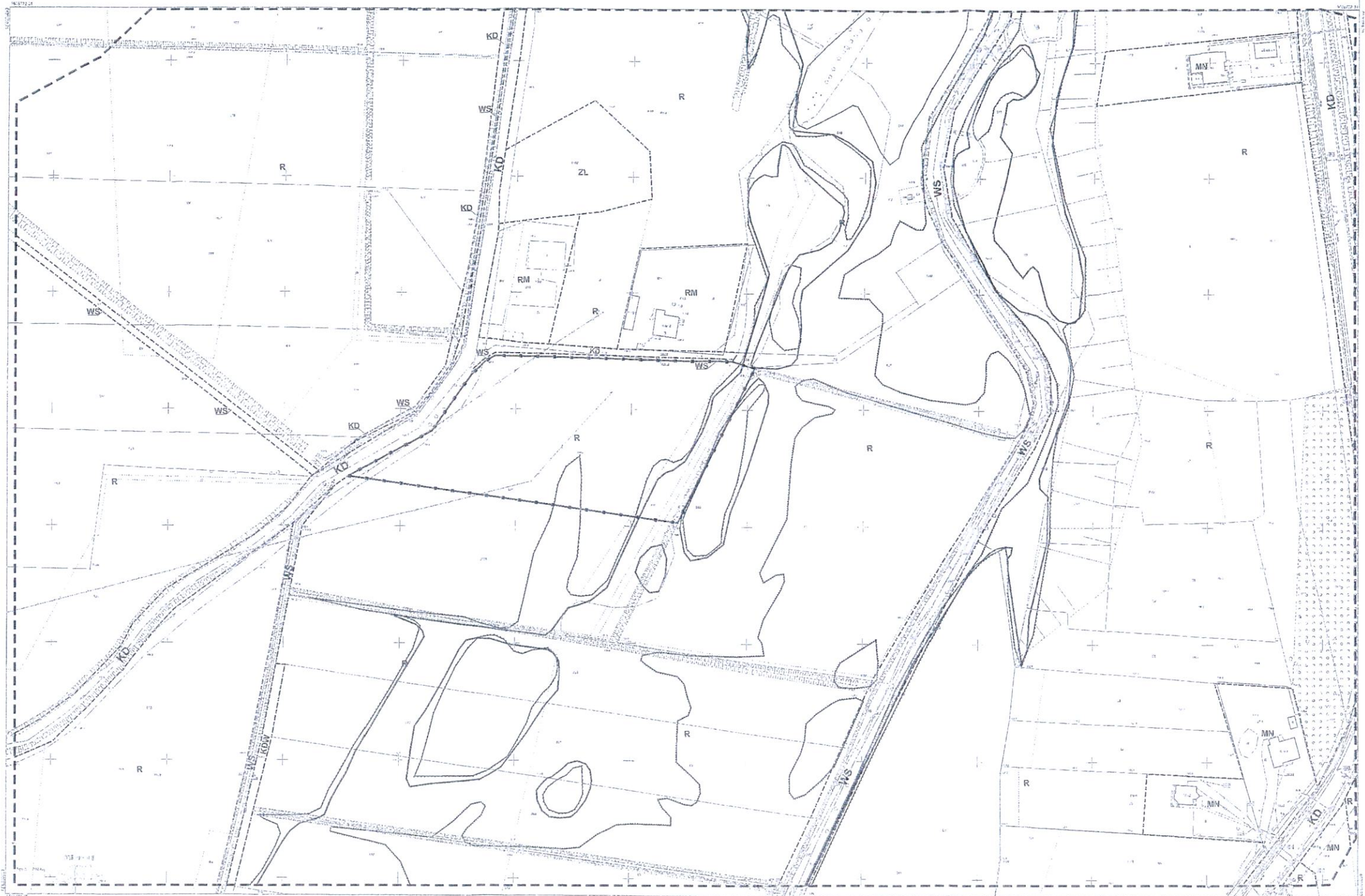
Pomniejszono do skali 1:2000 do celów
 wydania decyzji o warunkach zabudowy

LEGENDA:

---	GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO
---	GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
---	GRANICA FUNKCJI TERENU
---	GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ Q=10% (RAZ NA 10 LAT)
---	GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZIĄ Q=1% (RAZ NA 100 LAT)
---	GRANICA OBSZARU ZAGROZENIA POWODZIĄ Q=0,2% (RAZ NA 500 LAT)
KD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
R	TERENY ROLNICZE
WS	TERENY WOD POWIERZCHNIOWYCH
ZL	LASY

Projekt decyzji sporządził mgr inż. Piotr Ulrich

MAPA ZASADNICZA
 Skala 1:500
 województwo opolskie
 powiat górowski
 Górzów Śląski - wieś, Parafia - parafia rzymsko-katolicka
 GÓRZÓW ŚLĄSKI, SZYBÓKÓW
 Działka nr 805
 8.147.24.24.2.4, 8.147.24.24.4.2, 8.147.24.25.1.3, 8.147.24.25.3.1



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

Urząd Miejski w Gorzowie Śl.
 46-310 Gorzów Śląski
 ul. Wojska Polskiego 15
 woj. opolskie
 NIP 576-12-40-708
 tel. 34 359 40 04, 34 350 67 10

Załącznik graficzny do decyzji
 nr 104/2026
 z dnia 09.07.2026

Z up. Burmistrza
Michalina Bielmach
 mgr Michalina Bielmach
 Zastępca Burmistrza