

n0203



RPW/1925/2024 N  
Data: 2024-03-28



## REZYDENT MIASTA GLIWICE

PP.6730.1.1.2024

2024 -03- 2 8

Gliwice, 26.03.2024 r.



nr kor. UM.288821.2024



### DECYZJA ADMINISTRACYJNA NR PP.6730.1.D.1.2024

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.),

ul. Zwycięstwa 21  
44-100 Gliwice  
Tel. +48 32 231 30 41  
Fax +48 32 231 27 25  
boi@um.gliwice.pl  
[www.gliwice.eu](http://www.gliwice.eu)

Godziny pracy Urzędu  
Miejskiego:  
poniedziałek - środa:  
8:00 - 16:00;  
czwartek: 8:00 - 17:00;  
piątek: 8:00 - 15:00

po rozpatrzeniu wniosku:

**Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe  
Nadleśnictwo Brynek, z siedzibą w Brynku, przy ul. Grabowej 3,**  
w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.:  
**Budowa kancelarii podwójnej przy ul. Toszeckiej w Gliwicach wraz  
z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą.**

#### USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla: **Budowy kancelarii podwójnej przy ul. Toszeckiej w Gliwicach  
wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą**  
na rzecz: **Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe  
Nadleśnictwo Brynek, z siedzibą w Brynku, przy ul. Grabowej 3**

#### Prezydent Miasta

ul. Zwycięstwa 21  
44-100 Gliwice  
Tel. +48 32 239 11 82  
Fax +48 32 231 27 25  
pm@um.gliwice.pl

#### **I. Ustalenie lokalizacji, rodzaju inwestycji i funkcji zabudowy:**

1. Lokalizacja: Gliwice, ul. Toszecka – działka nr 44, obręb Przyszówka Las
2. Rodzaj inwestycji: budynek biurowy o funkcji administracyjnej
3. Funkcja zabudowy: usługowa, biurowa

#### **II. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z analizy uwarunkowań miejscowych oraz przepisów odrębnych:**

##### **1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Linia zabudowy:
  - odstąpiono od wyznaczenia linii zabudowy, jako kontynuacji istniejącej linii zabudowy, z uwagi na położenie terenu objętego wnioskiem poza istniejącą linią zabudowy od ul. Toszeckiej,
  - projektowany budynek powinien być zlokalizowany w odległości nie mniejszej niż określona w art. 43 ust. 1 ustawy *o drogach publicznych* z dnia 21 marca 1985 r. od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 901, w ciągu której leży ulica Toszecka.
2. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:
  - do 0,0001%.
3. Szerokość elewacji frontowej:
  - do 22,5 m.
4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
  - do 5 m;
5. Geometria dachu:
  - dach dwuspadowy symetryczny, o nachyleniu połaci od 35° do 45°,
  - całkowita wysokość budynku do 9,7 m,

6. Miejsca postojowe:
- dla planowanej inwestycji należy przewidzieć stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, na terenie dla którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

## **2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wymagania ekologiczne:  
w dokumentacji projektowej należy uwzględnić rozwiązania, które zapewnią dotrzymanie standardów jakości środowiska, określonych na podstawie obowiązujących ustaw: *prawo ochrony środowiska, o odpadach, o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, prawo wodne* i w stosownych aktach wykonawczych;
- 2) wymagania higieniczno - sanitarne:  
Postanowieniem z dnia 4 marca 2024 r. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gliwicach (znak sprawy: NS-ZNS.9022.4.14.2024.1), w którym Postanowieniem z dnia 7 marca 2024 r. sprostowano błąd pisarski - warunki zabudowy dla planowanej inwestycji zostały uzgodnione w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- 3) wymagania konserwatorskie:  
teren zamierzenia inwestycyjnego nie jest wpisany do rejestru zabytków województwa ani nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

## **3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) obsługa w zakresie dostawy energii elektrycznej:
  - zgodnie z pismem nr WP/131779/2023/O11R01 z dnia 15 stycznia 2024 r. Tauron Dystrybucja S.A. inwestor uzyskał zapewnienie przyłączenia do sieci i dostawy energii elektrycznej
  - a) miejsce przyłączenia: istniejąca linia napowietrzna nN słup GLG84802
- 2) obsługa w zakresie dostawy wody:
  - zgodnie z pismem nr PWIK/W/2024/337/DT/W/2024/83 z dnia 16 stycznia 2024 r. Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o.:
  - a) doprowadzenie wody zaprojektować od istniejącej sieci wodociągowej żeliwnej  $\varnothing 250$  mm zlokalizowanej prostopadle do ul. Toszeckiej,
- 3) obsługa w zakresie odbioru ścieków:
  - ścieki odprowadzane będą do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe
- 4) obsługa w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - zgodnie z korespondencją elektroniczną z dnia 23 lutego 2024 r. otrzymaną od Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Gliwicach sp. z o.o.:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji nie może spowodować zakłócenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich. Szkody powstałe na wskutek odprowadzenia wód deszczowych z projektowanej zabudowy, właściciel lub inwestor winien usunąć na własny koszt i we własnym zakresie.
  - b) zabrania się wprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do urządzeń kanalizacji deszczowej przeznaczonej do odprowadzania wód opadowych i roztopowych będących skutkiem opadów atmosferycznych.
- 5) inne potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej:
  - projekty budowlane sieci (przyłączy) oraz ewentualne przekładki istniejących sieci (przyłączy) należy uzgodnić z ich dysponentami przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę,
  - w przypadku, gdy zaistnieje potrzeba wyeliminowania zagrożeń wynikających z kolizji projektowanych przyłączy względem sieci uzbrojenia terenu, propozycję usytuowania tych przyłączy należy przedłożyć w Wydziale Geodezji i Kartografii Urzędu Miejskiego w Gliwicach, w celu uzgodnienia na naradzie koordynacyjnej;
- 6) obsługa w zakresie komunikacji:
  - a) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej - ul. Toszeckiej poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 42 obręb Przyszówka Las, która pozostaje w trwałym zarządzie inwestora.

#### **4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć **oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**;
- 2) inwestycję należy zaprojektować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmującą w szczególności:
  - a) ochronę przed pozbawieniem:
    - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
    - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
    - dostępu do drogi publicznej;
  - b) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
  - c) ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

teren, na którym planowana jest inwestycja, położony jest poza terenem górniczym; w rejonie tym istniał obszar górniczy KWK „Gliwice”, zlikwidowany decyzją Ministra Środowiska z dnia 9 września 2004 r. znak: DGe/RR/487-6645/2004. Dokumentacja dotycząca warunków górniczo – geologicznych ww. rejonu znajduje się w Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Geologicznej przy Wyższym Urzędzie Górniczym w Katowicach.

#### **6. Ustalenia dotyczące udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych:**

- 1) działka, na której zlokalizowana ma być planowana inwestycja, położona jest w obszarze zbiornika wód podziemnych Gliwice GZWP NR 330;
- 2) działka, na której zlokalizowana ma być planowana inwestycja, leży w obszarze udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Gliwice”, nr złoża WK 337.
- 3) Postanowieniem nr 228/OE/2024 z dnia 4 marca 2024 r. Marszałka Województwa Śląskiego uzgodniono warunki zabudowy dla planowanej inwestycji, z następującą uwagą: W zakresie ochrony wód podziemnych należy uwzględnić położenie inwestycji w granicach proponowanej strefy ochrony – terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Gliwice-Łabędy oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice.
- 4) w związku z niezajęciem stanowiska przez Ministra Klimatu i Środowiska (Głównego Geologa Kraju), w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, uzgodnienie to uznaje się za dokonane z dniem 6 marca 2024 r. – zgodnie z art. 53 ust. 5 tej ustawy.

#### **7. Ustalenia dotyczące terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

miasto Gliwice nie jest objęte rejestrem osuwisk mas ziemnych, jak również nie posiada predysponowanych do tego terenów.

#### **8. Ustalenia dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych:**

- 1) w wypisie z rejestru gruntów teren, na którym planuje się inwestycję opisany jest symbolem „B – tereny mieszkaniowe”
- 2) wnioskowana inwestycja w zakresie melioracji wodnych nie wymagała uzgodnienia.

#### **9. Ustalenia dotyczące obrony cywilnej:**

- 1) zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego zawartymi w Informatycznym Systemie Ostry Kraju (ISOK) w przedmiotowym rejonie nie występuje zagrożenie powodziowe
- 2) na wskazanym obszarze nie znajdują się budowle ochronne, które figurowałyby w "Wykazie budowli ochronnych miasta Gliwice" w rozumieniu przepisów prawnych obowiązujących do 1 lipca 2004 r., a także nie są nałożone świadczenia na rzecz obronności.

### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

linie rozgraniczające, w obrębie których istnieje możliwość lokalizacji planowanego budynku przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji – na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 – załącznik nr 1.

#### IV. Informacje dla inwestora:

1. projekt budowlany powinien być opracowany przez osobę posiadającą stosowne przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie;
2. planowaną inwestycję należy zaprojektować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami, oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający ochronę środowiska, warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem planowanej inwestycji, ochronę przeciwpożarową, bezpieczeństwo ludzi i mienia, ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich;
3. projekt zagospodarowania terenu należy sporządzić na **aktualnej kopii mapy zasadniczej** obejmującej: usytuowanie i układy istniejących obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, układ komunikacyjny oraz układ zieleni ze wskazaniem charakterystycznych elementów i wymiarów w nawiązaniu do istniejącej zabudowy terenów sąsiednich;
4. **Inwestor zobowiązany jest do zrealizowania w pełnym zakresie warunków i zaleceń zawartych w opiniach i uzgodnieniach zainteresowanych jednostek.**

#### V. Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
3. Warunki zabudowy ustalone w niniejszej decyzji, wiążą organ wydający pozwolenie na budowę.
4. Dla tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.
5. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - dla tego terenu uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
6. Wniosek o wydanie pozwolenia na budowę należy złożyć do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej.
7. Decyzja o warunkach zabudowy nie stanowi oceny, co do zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi, koncepcji planowanej inwestycji – przedłożonej wraz z wnioskiem o wydanie niniejszej decyzji.
8. **Decyzja o warunkach zabudowy nie jest pozwoleniem na budowę i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.**

### UZASADNIENIE

W dniu 15 lutego 2024 r. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Brynek, wystąpiło z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla budowy kancelarii podwójnej przy ul. Toszeckiej w Gliwicach wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą.

W związku z powyższym, pismami z dnia 20 lutego 2024 r. powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu i o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, a także o sposobie wniesienia ewentualnych uwag, wniosków i zastrzeżeń. Strony, ustalone w toku postępowania, brały w nim udział i nie wniosły uwag ani zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji.

- W toku przeprowadzonego postępowania administracyjnego dokonano uzgodnienia z:
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Gliwicach – art. 53 ust. 4 pkt 2a w związku z art. 64 ust. 1, ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*,
  - Marszałkiem Województwa Śląskiego - art. 53 ust. 4 pkt 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, pismem z dnia 20 lutego 2024 r., wystąpiono do Zarządu Dróg Miejskich w Gliwicach, jako właściwego zarządcy drogi, o uzgodnienie w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego. Równocześnie na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy, pismem z dnia 20 lutego 2024 r., wystąpiono do Ministra

Środowiska - Głównego Geologa Kraju o uzgodnienie w zakresie udokumentowanych złóż kopalin. Korespondencje zostały skutecznie doręczone drogą elektroniczną w tym samym dniu, termin na dokonanie uzgodnień upłynął w dniu 5 marca 2024 r. Zarówno Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach, jak i Minister Środowiska - Główny Geolog Kraju, w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajęli stanowiska, wobec czego ww. uzgodnienie uznano za dokonane z dniem 6 marca 2024 r. – zgodnie z art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy.

Do dnia wydania niniejszej decyzji do organu nie wpłynęła od Ministra Środowiska - Głównego Geologa Kraju, żadna korespondencja dotycząca przedmiotowej sprawy. Natomiast 19 marca 2024 r. tut. organ otrzymał korespondencję elektroniczną zawierającą Postanowienie nr 2024/26 z dnia 18 marca 2024 r. Zarządu Dróg Miejskich w Gliwicach, uzgadniające przedmiotowe przedsięwzięcie z uwagą, iż projektowany budynek powinien być zlokalizowany w odległości nie mniejszej niż określona w art. 43 ust. 1 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 901, w ciągu której leży ulica Toszecka.

Równocześnie, w trakcie postępowania, sporządzona została analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie analizy uwarunkowań miejscowych i prawnych można stwierdzić, że teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji, jej sąsiedztwo pozwala na określenie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektu budowlanego oraz intensywności wykorzystania terenu. Teren, na którym jest planowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż jest opisany w wypisie z rejestru gruntów symbolem „B” – tereny mieszkaniowe.

Zebrany materiał dowodowy, w tym analiza urbanistyczna i uzgodnienia, pozwalają stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja może być zrealizowana, pod warunkiem spełnienia wymogów podanych w decyzji.

O zebranych w trakcie prowadzonego postępowania materiałach i dowodach oraz o sporządzonej analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu i jej wynikach, zawiadomiono strony postępowania pismem z dnia 12 marca 2024 r. W wyniku powiadomienia stron nie wpłynęły żadne uwagi lub zastrzeżenia do przedmiotowej inwestycji.

W decyzji określono wymagania wynikające z ustawy i ww. przepisów odrębnych, w tym m.in. wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, a także ustalono linie rozgraniczające teren inwestycji, w obrębie których istnieje możliwość lokalizacji planowanego budynku (załącznik nr 1 do decyzji).

Ponieważ lokalizacja planowanej inwestycji jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymogów podanych w niniejszej decyzji, **orzeka się jak w sentencji.**



Z up. Prezydenta Miasta  
Główny Specjalista  
os. decyzji o warunkach zabudowy  
i zagospodarowania terenu  
Grażyna Dobruś

Od niniejszej decyzji stronie służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gliwice, w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia. 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 – zgodnie z art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy „W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. (...)”  
Zgodnie z art. 51 ust. 2e ww. ustawy „Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wnieśnie żądanie wymierzenia tej kary.”

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598 zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o *opłacie skarbowej* (t.j.: D.U. z 2023 poz. 2111) – na podstawie załącznika do ustawy część I pkt 8.

**Załączniki:**

1. Wyniki analizy w formie graficznej naniesione na kopii mapy zasadniczej, na której inwestor wskazał teren objęty wnioskiem – załącznik nr 1;
2. Wyniki analizy w formie opisowej – załącznik nr 2.

**Otrzymują:**

1. PGL LP Nadleśnictwo Brynek, ul. Grabowej 3 42-690 Brynek
2. Wydział Gospodarki Nieruchomościami w/m (Skarb Państwa + Gmina Gliwice)
3. a/a – PP.6730.1.1.2024  
(G. Dobrut, tel.: 0-32-338-65-32)