

DECYZJA Nr 2/2022
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) dalej *upzp*, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 256 ze zm.) dalej *kpa* oraz rozporządzenia 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. z 2003 r. nr 164 poz. 1588) dalej *rozporządzenie*

USTALAM NA RZECZ
KGHM Polska Miedź S.A.
ul. M. Skłodowskiej – Curie 48, 59-301 Lubin

WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI:
**BUDOWA INSTALACJI DO PRODUKCJI DRUTU Z MIEDZI BEZTLENOWEJ
WRAZ Z OBIEKTAMI I INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ W HUCIE MIEDZI
„CEDYNIA”**

LOKALIZACJA INWESTYCJI:

GMINA: **RUDNA**
OBRĘB: **ORSK**
CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 427/35

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa produkcyjna. Budowa instalacji ciągłego topienia i odlewania drutów miedzianych (hala UPCAST II), zabudowy magazynowej wyrobów gotowych, pompowni – budynku przemysłowego, budynku socjalno-energetycznego oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej takich jak: chłodnia wentylatorowa, agregaty prądotwórcze, stacja zagazowania, estakada energetyczna.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) **funkcja:** produkcyjno-magazynowa;
- 2) **linia zabudowy:** zgodnie z przepisami odrębnymi – rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) **wielkość powierzchni zabudowy**, w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją: do 70%;
- 4) **powierzchnia nowej zabudowy:** do 7160 m²;
- 5) **wielkość powierzchni biologicznie czynnej**, w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją: minimum 10%;
- 6) **szerokość elewacji frontowej**, rozumianej jako szerokość całej elewacji znajdującej się od frontu działki dla każdego z budynków: do 65,0 m;
- 7) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** dla każdego z budynków: do 15,0 m;
- 8) **wysokość głównej kalenicy** dla każdego z budynków: do 15,0 m;
- 9) **kąt nachylenia głównych połaci dachu** dla każdego z budynków: dowolny;
- 10) **układ głównych połaci dachowych** dla każdego z budynków: dowolny;

11) **kierunek głównej kalenicy dachu:** dowolny.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

- 1) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;
- 2) inwestycja planowana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem Ba o powierzchni ok. 3,1050 ha. Cała działka nr 427/35 zawiera użytek Ba o powierzchni 35,0321 ha. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze;
- 3) planowana inwestycja należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);
- 4) Wójt Gminy Rudna w dniu 22 września 2021 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (SOŚ.6220.28.22.2020), w której określił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa instalacji do produkcji drutów z miedzi beztlenuowej wraz z obiektami i infrastrukturą towarzyszącą na terenie Huty Miedzi „Cedynia” (działka nr 427/35, obręb 0018 Orsk, gmina Rudna). Należy przestrzegać ustalonych warunków określonych w decyzji w fazie realizacji i eksploatacji ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczać uciążliwości dla terenów sąsiednich.

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie dotyczy ze względu na brak w obszarze zainwestowania obiektów lub terenów objętych ochroną zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.), oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) infrastruktura techniczna:
 - a) z sieci elektroenergetycznej – poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę – ujęcie własne,
 - c) odprowadzenie ścieków bytowych – poprzez wewnątrzzakładową sieć kanalizacji sanitarnej do zakładowej oczyszczalni ścieków,
 - d) odprowadzanie wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się i zaleca stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika,
 - e) odprowadzanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie ciepło/gaz – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) komunikacja:
 - a) dostęp do drogi publicznej: poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej nr 1203 – działki nr 421/2, następnie poprzez drogi wewnętrzne zakładowe
 - b) wymagana liczba miejsc parkingowych powinna wynosić nie mniej niż 10 .

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

- 1) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:* planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej. Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:* należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne

warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;

- 3) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:* zakazuje się pozbawienia dostępu do światła dziennego z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;
 - 4) *określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:*
 - a) planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - b) należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,
 - c) planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
 - 5) *określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:*
 - a) planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu,
 - b) planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
 - c) planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi.
 7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).**

Teren zainwestowania nie leży na terenie górniczym, zagrożonym powodzią lub zjawiskami osuwania się ziemi.
 8. **Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.**

Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.
 9. **Uzyskanie uzgodnień:**

Projekt decyzji uzyskał uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2 *upzp* od Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Legnicy – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków.
 10. **Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji – załącznik nr 1.
 11. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 *upzp* przedstawiono w załącznikach nr 2, 3.**
- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę mgr inż. Michała Mandziuka, zgodnie z wymogiem art. 60 ust. 4 *upzp*. Podpisany projekt decyzji znajduje się w aktach sprawy.

UZASADNIENIE

Dnia 8 października 2021 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpiła Pani Dorota Ociepka reprezentująca BIPROMET S.A., ul. Graniczna 29, 40-956 Katowice działająca w imieniu i na rzecz KGHM Miedź Polska S.A., ul. M. Skłodowskiej – Curie 48, 59-301 Lubin.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tutejszy organ wykazała, że przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do inwestycji, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 *upzp* i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek po jego uzupełnieniu o stosowną mapę został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, tutejszy organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Wykorzystując dane z Ewidencji Gruntów i Budynków rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 61 § 4 *kpa*) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły skorzystać. Przed wydaniem decyzji, zgodnie z dyspozycją art. 10 *kpa*, wszystkie strony zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zgromadzonych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 *upzp*, tutejszy organ stwierdził co następuje:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił 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;
- 2) teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące/planowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 7) 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 2021 r. poz. 428 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, tutejszy organ – w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 *Rozporządzenia* wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem, na którym planowana jest inwestycja, obszar analizowany, uwidoczniony na załączniku graficznym do analizy. Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 *upzp*, przedstawiając analizę i wyniki analizy w załącznikach nr 2 i 3.

Działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej, znajdujące się w obszarze analizowanym stanowią grunty rolne niezabudowane, nieużytki, tereny zabudowy przemysłowej, lasy. Zatem można ocenić, że pod względem funkcji i sposobu zagospodarowania występującego w tym rejonie, planowane przez inwestora przedsięwzięcie jest dopuszczalne.

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzyskaniu uzgodnień organów, o których mowa w art. 53 ust. 4. Zgodnie z ww. przepisem wydanie decyzji dla przedmiotowej inwestycji wymagało uzgodnienia z organami w zakresie pkt 2.

Pismem z dnia 15 listopada 2021 r. wójt wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Legnicy, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków. Postanowieniem nr 545/2021 z dnia 29 listopada 2021 r. organ uzgodnił przedłożony przez wójta projekt decyzji.

Wobec spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wydania decyzji, w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego należało postanowić, jak w rozstrzygnięciu.

Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 50 ust. 1 *upzp* uprawnia inwestora do zgłoszenia robót budowlanych lub ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę lub braku sprzeciwu wobec zgłoszenia, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej. W myśl art. 55 i art. 64 ust. 1 *upzp* decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę i rozpatrujący zgłoszenia; ustalenia niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę oraz rozpatrzyć zgłoszenia w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

POCZUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. W przypadku zrzeczenia się tego prawa przez wszystkie strony, z dniem doręczenia tutemu organowi oświadczenia przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do odwołania uniemożliwia stronie w późniejszym czasie możliwość zaskarżenia takiej decyzji. Na zgodny wniosek wszystkich stron, lub po złożeniu wniosku przez jedną ze stron, w przypadku, gdy pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, organ odwoławczy może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000 – załącznik nr 1
2. Część tekstowa analizy – załącznik nr 2
3. Część graficzna analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – mapa w skali 1:1000 – załącznik nr 3

Opracował:

mgr inż. Michał Mandziuk

Otrzymują:

1. Pani Dorota Ociepka – *Pełnomocnik*
ul. Graniczna 29, 40-956 Katowice
działająca w imieniu Inwestora, tj.
KGHM Polska Miedź S.A., ul. M. Skłodowskiej-Curie 48, 59-301 Rudna
2. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubin, ul. Spółdzielcza 18,
59-300 Lubin
3. Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Lubińskiego, ul. Jana Kilińskiego 12b, 59-300 Lubina
4. SNP aa

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 ze zm.), § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330)

1. Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 złotych*

2. Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z kolumną 4 ust. 8 w części I załącznika do ustawy*

*Niepotrzebne skreślić.