

**DECYZJA Nr 15/2021**  
**O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.) dalej *upzp*, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 tejże ustawy, art. 104, 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 735 ze zm.) dalej *kpa*, oraz art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r. poz. 1990 ze zm.)

**USTALAM NA RZECZ**  
**GMINY RUDNA**  
Plac Zwycięstwa 15, 59-305 Rudna

**LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO DLA INWESTYCJI:**  
**BUDOWA WIATY REKREACYJNEJ**

LOKALIZACJA INWESTYCJI:

GMINA: RUDNA  
OBRĘB: WĄDROŻE  
DZIAŁKA NR 279

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy.**  
Obiekt sportowy - uzupełnienie. Budowa wiaty rekreacyjnej.
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:
  - 1) **powierzchnia terenu objętego decyzją:** 0,5200 ha,
  - 2) **linia zabudowy:** wyznaczona jako nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od dróg gminnych działek nr 393, 422, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji, z zachowaniem przepisów odrębnych,  
linie zabudowy nie dotyczą: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, werand, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) **wielkość powierzchni zabudowy**, w stosunku do powierzchni działki objętej decyzją: do 9%;
  - 4) **wielkość powierzchni biologicznie czynnej**, w stosunku do powierzchni działki objętej decyzją: minimum 50%;
  - 5) **szerokość elewacji frontowej**, rozumianej jako szerokość całej elewacji znajdującej się od frontu działki<sup>1</sup>: do 10,0 m;
  - 6) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** do 5,0 m;
  - 7) **wysokość głównej kalenicy:** do 5,0 m;
  - 8) **kąt nachylenia głównych połaci dachu:** od 30° do 45°;
  - 9) **układ głównych połaci dachowych:** dwuspadowy;
  - 10) **kierunek głównej kalenicy dachu:** nie ustala się.
3. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**
  - 1) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;

<sup>1</sup> zgodnie z rozporządzeniem przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę

- 2) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Obszar objęty wnioskiem oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolem Lz o powierzchni 0,5200 ha;
  - 3) planowana inwestycja nie 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 nie 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. 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. 2021 poz. 710 ze zm.), oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**
- 1) infrastruktura techniczna:
    - a) **sieć elektroenergetyczna** – nie dotyczy,
    - b) **zaopatrzenie w wodę** – nie dotyczy,
    - c) **odprowadzenie ścieków bytowych** – nie dotyczy,
    - d) **odprowadzanie wód opadowych** – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) **odprowadzanie odpadów stałych** – zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) **zaopatrzenie w ciepło** – nie dotyczy,
  - 2) **obsługa komunikacyjna inwestycji:** zjazdem z drogi gminnej działki nr 393.
- 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 Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;

- 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, 6 *upzp* od:
- 1) Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Legnicy w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków;
  - 2) Starosty Lubińskiego – w zakresie ochrony gruntów rolnych;
  - 3) Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Wrocławiu – w zakresie melioracji.
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 warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji** przedstawiono w załączniku nr 2.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnionego urbanistę mgr inż. Michała Mandziuka, zgodnie z wymogiem art. 50 ust. 4 *upzp*. Podpisany projekt decyzji znajduje się w aktach sprawy.

### **UZASADNIENIE**

Dnia 7 lipca 2021 r. z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpił Pan Maciej Pindur reprezentujący Pracownię Projektową „Pik” s.c., ul. Szeroka 24, 44-240 Żory działający w imieniu i na rzecz Gminy Rudna, Plac Zwycięstwa 15, 59-305 Rudna.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tutejszy organ wykazała, że przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy.

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

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej oraz art. 53 ust. 1 *upzp* strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego, w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz przysługujących im uprawnieniach. Strony zawiadomiono również poprzez zamieszczenie obwieszczenia Wójta Gminy Rudna :

- obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Rudna,
- obwieszczenie na Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rudna.

W świetle art. 56 *upzp* przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. 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 *upzp* decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 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.

### **POUCZENIE**

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. 53 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

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 tutejszemu 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. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu, jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji – załącznik nr 2.

### **Opracował:**

mgr inż. Michał Mandziuk

### **Otrzymują:**

1. Pan Maciej Pindur – Pełnomocnik  
Pracownia Projektowa „PIK” s.c., ul. Szeroka 24, 44-240 Żory  
działający w imieniu Inwestora, tj.  
Gminy Rudna, Plac Zwycięstwa 15, 59-305 Rudna
2. Starosta Lubiński, ul. Jana Kilińskiego 12b, 59-300 Lubin (dot. dz. 423, 234/4)
3. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, ul. Karolkowa 30, 01-207 Warszawa (dot. dz. 278/4)  
adres do korespondencji: ul. Mińska 60, 54-610 Wrocław
4. Wójt Gminy Rudna, Plac Zwycięstwa 15, 59-305 Rudna
5. Marszałek Województwa Dolnośląskiego, Wybrzeże Słowackiego 12-14, 50-411 Wrocław  
– do wiadomości (art. 57 ust. 4 *upzp*)
6. SNP aa

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 1546 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 art. 7 pkt 3\*

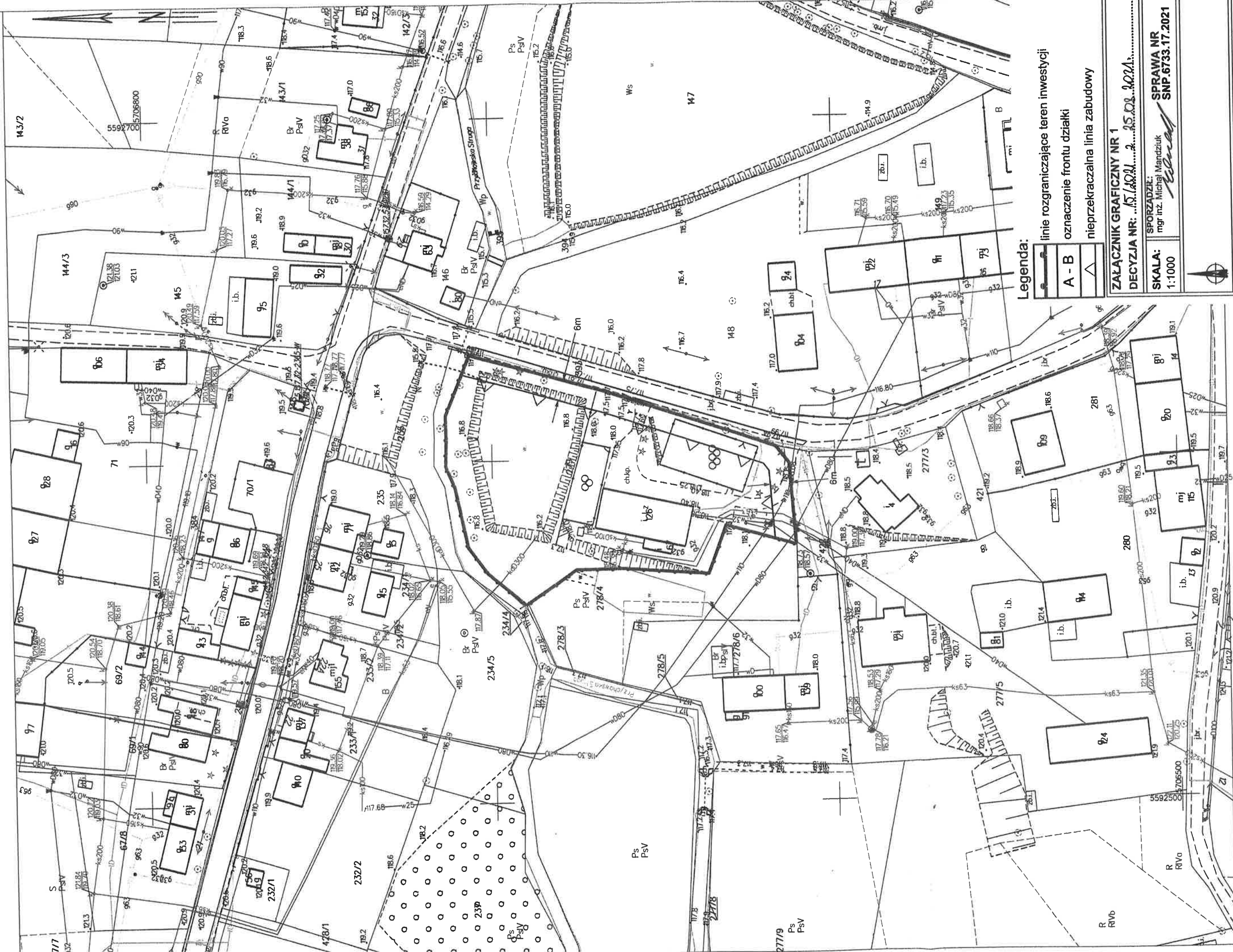
\*Niepotrzebne skreślić.

Z up. Wójta Gminy

Piotr Czołajło  
Sekretarz Gminy



MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000





**ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU,  
JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH  
ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU,  
NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI**

*Analiza sporządzona zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 741 ze zm.).*

- 1. Rodzaj inwestycji:** Budowa wiaty rekreacyjnej.
- 2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu przewidywanej inwestycji:**

- 1) zestawienie tabelaryczne działek objętych wnioskiem:

L.p.	Gmina	Obręb	Nr działki	Klasyfikacja gruntu	Właściciel/władający
1.	Rudna	Wądroże	279	Lz	Gmina Rudna / Wójt Gminy Rudna

- 2) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;
  - 3) teren zainwestowania nie leży na terenie górniczym, zagrożonym powodzią lub zjawiskami osuwania się ziemi.
- 3. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:**
- 1) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161). Obszar objęty wnioskiem oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolem Lz o powierzchni 0,5200 ha;
  - 2) odległości od istniejącej zabudowy oraz istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Opracował:**

mgr inż. Michał Mandziuk



