

# BURMISTRZ MIASTA I GMINY TWARDOGÓRA

56-416 TWARDOGÓRA, UL. RATUSZOWA 14

☎ 71 399-22-00; fax 71 315-81-42

✉ ratusz@twardogora.pl 🌐 www.twardogora.pl

IT.6730.83.2014

Twardogóra, dnia 02.06.2015r.

## DECYZJA NR 62.2015 o warunkach zabudowy

## INWESTOR

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 t.j.)

### USTALAM NA RZECZ ILPEA SP Z O.O.

#### WARUNKI ZABUDOWY

**DLA INWESTYCJI OBEJMUJĄCEJ**  
BUDOWĘ HAL PRODUKCYJNO – MAGAZYNOWYCH Z CZĘŚCIĄ BIUROWO –  
SOCJALNĄ ORAZ ZBIORNIKAMI TECHNICZNYMI I URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi

OZNACZENIA GEODEZYJNE:  
OBRĘB: CHEŁSTÓWEK AM-1 DZIAŁKA NR 13/2

#### 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa produkcyjna – budowa hal produkcyjno-magazynowych z częścią biurowo-socjalną oraz zbiornikami technicznymi i urządzeniami budowlanymi.

#### 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 :**

- a) funkcja: **zabudowa produkcyjna,**
- b) linia zabudowy: wyznaczona jako **nieprzekraczalna linia nowej zabudowy,**
  - w odległości 6 m od granicy drogi gminnej – działki nr 94 obręb Chełstówek,
  - w odległości 25 od granicy działki nr 295 obręb Chełstówek,jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- c) wielkość powierzchni zabudowy: **do 50%,**
- d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: **min. 30%,**
- e) powierzchnia podlegająca przekształceniu: **ok. 2,4000 ha,**
- f) ustalenia dla hali produkcyjnej:
  - szerokość elewacji frontowej: **do 12,0 m,**
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 12,0 m,**
  - wysokość głównej kalenicy: **do 14,0 m,**
  - kąt nachylenia dachu: **od 15° do 45°,**
  - układ połaci dachowych: **dwuspadowy lub wielospadowy,**
  - kierunek głównej kalenicy dachu: **dowolny,**
- g) ustalenia dla hal produkcyjno-magazynowych:
  - szerokość elewacji frontowej: **do 18,0 m,**

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 12,0 m,**
- wysokość głównej kalenicy: **do 14,0 m,**
- kąt nachylenia dachu: **od 15° do 45°,**
- układ połaci dachowych: **dwuspadowy,**
- kierunek głównej kalenicy dachu: **dowolny,**
- h) ustalenia dla budynku technicznego:
  - szerokość elewacji frontowej: **do 16,0 m,**
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 6,0 m,**
  - wysokość głównej kalenicy: **do 9,0 m,**
  - kąt nachylenia dachu: **od 15° do 45°,**
  - układ połaci dachowych: **jednospadowy lub dwuspadowy,**
  - kierunek głównej kalenicy dachu: **dowolny,**
- i) ustalenia dla budynku biurowo-socjalnego:
  - szerokość elewacji frontowej: **do 55,0 m,**
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 8,0 m,**
  - wysokość głównej kalenicy: **do 11,0 m,**
  - kąt nachylenia dachu: **od 15° do 45°,**
  - układ połaci dachowych: **jednospadowy lub dwuspadowy,**
  - kierunek głównej kalenicy dachu: **dowolny,**
- j) ustalenia dla silosów na materiał produkcyjny:
  - wysokość **do 15,0 m,**

### **3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

- 1) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;
- 2) inwestycja przewidziana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym wg ewidencji gruntów symbolami: LV i RVI o powierzchni 2,4000 ha. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 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 9 listopada 2010 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. nr 213, poz. 1397).  
Burmistrz Miasta i Gminy Twardogóra dnia 09.03.2014 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (GNO.6220.9.2014.KA.12). Realizacja wnioskowanego zamierzenia budowlanego musi uwzględniać wytyczne zawarte w w/w decyzji.

### **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 (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446), oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) Infrastruktura techniczna:
  - a) **z sieci elektroenergetycznej** nie dotyczy,
  - b) **z sieci wodociągowej** – nie dotyczy,
  - c) **odprowadzenie ścieków bytowych** – nie dotyczy,
  - d) **odprowadzanie wód opadowych** – do gruntu, na teren własnej działki,
  - e) **odprowadzanie odpadów stałych** - należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych zlokalizowanych na terenie posesji, zgodnie z Regulaminem o utrzymaniu czystości i porządku na terenie gminy Twardogóra,
  - f) **zaopatrzenie w ciepło** – nie dotyczy;

- 2) komunikacja:  
obsługa komunikacyjna inwestycji: poprzez działkę nr 19/1, obręb Chełstówek, będącą własnością wnioskodawcy, do drogi gminnej publicznej - działki nr 94, obręb Chełstówek.
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 energetycznych;
  - 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:
    - 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,
    - 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,
    - planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Ochrony 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:
    - 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,
    - 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 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości 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 zagrożonym powodzią.
8. **Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.**  
Zaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.
9. **Uzyskanie uzgodnień:**  
Inwestycja uzyskała uzgodnienia na podstawie art. 53, ust. 4, pkt 5 i 6, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od:  
a) Ministra Środowiska – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych

- b) Starosty Oleśnickiego – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych oraz w zakresie ochrony gruntów rolnych,
- c) Marszałka Województwa Dolnośląskiego – w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- d) Marszałka Województwa Dolnośląskiego, za pośrednictwem Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu – w zakresie melioracji,
- *Na terenie planowanej inwestycji występuje rów melioracyjny i zbiornik wodny stanowiący urządzenie wodne. Zgodnie z art. 29, art. 65 ust. 1, art. 71 ust. 1, art. 73 ust. 1 w nawiązaniu do art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne zabrania się m.in.:*
    - *zmiany stanu wód na gruncie – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,*
    - *niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych szczegółowych),*
    - *wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych szczegółowych) robót oraz innych czynności które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych albo ich przydatności gospodarczej.*
- W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 122 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.*

**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.

**11. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono w załącznikach.**

**Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

**UZASADNIENIE**

Dnia 25.07.2014 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpiła ILPEA Sp z o. o. Wniosek został uzupełniony pismami z dnia 04.11.2014 r. i 23.03.2015 r.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do inwestycji, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Wykorzystując dane z ewidencji gruntów rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (odpowiednie wydruki w aktach sprawy).

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.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje :

- 1) zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) nie jest wymagane przeprowadzenie analizy dotyczącej kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 2) teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej: poprzez działkę nr 19/1, obręb Chełstówek, będącą własnością wnioskodawcy, do drogi gminnej publicznej - działki nr 94, obręb Chełstówek;
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) Inwestycja przewidziana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym wg ewidencji gruntów symbolami: ŁV i RVI o powierzchni 2,4000 ha. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który w miejscowym planie ogólnego zagospodarowania miasta Twardogóra oraz części wsi Moszyce, Chełstówek i Sądroyce uchwalonym przez Radę Miasta i Gminy Twardogóra w dniu 18.10.1993 r. uchwałą nr 167/XXXIX/93 (Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego nr 15 poz. 109 i 110 z dnia 31.12.1993 roku) przeznaczony był pod nowy zakład przemysłowy. Plan ten utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) nie jest wymagane przeprowadzenie analizy dotyczącej kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ze względu jednak na fakt, iż w sąsiedztwie znajduje się również zabudowa przemysłowa, należy zastosować wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem nr ZG.2201.15.2015 z dnia 17.04.2015 r. Nadleśnictwo Oleśnica Śląska przekazało wniosek dotyczący zachowania 25 m odległości zabudowy od działki leśnej, argumentuje tą decyzję ochroną przed zagrożeniem pożarowym, zacienianiem przez korony drzew wysokich, naturalnym wydzielaniem/obłamywaniem się gałęzi, jak również zagrożeniem powstającym przy ekstremalnych warunkach pogodowych. Wniosek został uwzględniony i w związku z tym na obszarze objętym inwestycją ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25 m od granicy z działką nr 295 obręb Moszyce.

Po przeprowadzeniu wymaganej prawem analizy - w związku z art. 10 § 1 kpa organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony postępowania mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Urzędu i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

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. 59 ust. 1 cytowanej ustawy uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej. W myśl art. 55, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy ustalone w niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

#### **Pouczenie**

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.

Burmistrz w drodze decyzji stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

**Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.**



**Załączniki:**

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000 - załącznik nr 1A i 1B
2. Część tekstowa analizy - załącznik nr 2

Opracował: mgr inż. Paweł Niemiec - uprawnienia urbanistyczne nr 1685



**Otrzymują:**

1. Inwestor – ILPEA Sp. z o.o.,  
ul. Wiosenna 14/2, 53-017 Wrocław
2. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Oleśnica Śląska,  
ul. Spacerowa 3, 56-400 Oleśnica
3. Skarb Państwa Starosta Oleśnicki wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej,  
ul. Słowackiego 10, 56-400 Oleśnica
4. a/a

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (j. t. Dz. U. z 2014 r. poz. 1628 z późn. 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 107,00 złotych\*: przelewem na konto Gminy Twardogóra
2. Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z.....\*

\*Niepotrzebne skreślić.