



WB.6730.106.2023.KL

Zabrze, dn. 09.10.2023r.

DECYZJA NR 129 / 2023
o warunkach zabudowy

Sprawę prowadzi:

Starszy Inspektor
mgr inż. arch.
Karolina Lach

tel. 32/37 33 466

e-mail:
klach@um.zabrze.pl

Na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. – o samorządzie gminnym /t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm./, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. 2023r. poz. 977 ze zm./ oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – kodeks postępowania administracyjnego /t.j. Dz. U 2023 poz. 775/ po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.06.2023r. /uzupełnionego w dniu 12.07.2023r./ firmy Fortum Silesia S.A. ul. Ks. Doktora Antoniego Korczoka 15, 41-806 reprezentowanej przez *dane zanonimizowane* w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa instalacji odnawialnego źródła energii o mocy do 14MWp

wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną do produkcji i magazynowania energii elektrycznej na terenie Fortum Silesia S. A. w Zabrzu przy ul. Ks. Doktora Antoniego Korczoka 15 w Zabrzu, dz. nr dz. nr 4796/154, 4357/122, 921/122, 1466/114, 1968/118, 1970/118 1971/118, 1973/118, 1974/121, 1975/121, 1977/114, 4359/133, 4788/136, 948/113, 1355/131, 4789/132, 511/349, 518/367, 525/367, 1842/345, 1843/345, 1688/365 /k. mapy: 2, obręb: Zaborze 0011/”

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji p.n.: „Budowa instalacji odnawialnego źródła energii o mocy do 14MWp wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną do produkcji i magazynowania energii elektrycznej na terenie Fortum Silesia S.A. przy ul. Ks. Doktora Antoniego Korczoka 15 w Zabrzu, dz. nr 4796/154, 4357/122, 921/122, 1466/114, 1968/118, 1970/118 1971/118, 1973/118, 1974/121, 1975/121, 1977/114, 4359/133, 4788/136, 948/113, 1355/131, 4789/132, 511/349, 518/367, 525/367, 1842/345, 1843/345, 1688/365 /k. mapy: 2, obręb: Zaborze 0011/” – w granicach terenu objętego wnioskiem wskazanego na załączonej do wniosku mapie

na rzecz Wnioskodawcy:

Fortum Silesia S.A. ul. Ks. Doktora Antoniego Korczoka 15, 41-806 Zabrze.

I. Rodzaj i zakres inwestycji:**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

- instalacja odnawialnego źródła energii:
 - źródła wytwórcze instalacji fotowoltaicznej na gruncie,
 - magazyny energii,
 - stacje transformatorowe,
 - stacje rozdzielcze SN,
 - infrastruktura techniczna i drogowa.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

W ramach inwestycji planuje się budowę instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego o mocy do 14 MWp na gruncie oraz budowę, magazynu energii, stacji transformatorowych i rozdzielczych o wymiarach dostosowanych do zaprojektowanej infrastruktury wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Planowana instalacja OZE będzie realizowana na dwóch obszarach: teren elektrociepłowni (obszar zlokalizowany pomiędzy ul. Wolności i ul. Korczoka) oraz teren po północnej stronie ulicy Pawliczka. Teren objęty wnioskiem obejmuje działki: 4796/154 (w części), 4357/122 (w części), 921/122, 1466/114, 1968/118, 1970/118 (w części), 1971/118,



1973/118 (w części), 1974/121, 1975/121, 1977/114 (w części), 4359/133 (w części), 4788/136 (w części), 948/113 (w części), 1355/131 (w części), 4789/132 (w części), 511/349, 518/367, 525/367, (w części), 1842/345 (w części), 1843/345 (w części), 1688/365 (w części). Celem przedmiotowej inwestycji jest produkcja energii elektrycznej i wyprowadzenie jej do sieci elektroenergetycznej.

- powierzchnia terenów objętych wnioskiem wynosi ok. 192 322 m²,
- istniejąca powierzchnia zabudowy ok. 12450 m²,
- projektowana powierzchnia zabudowy instalacji fotowoltaicznej – ok. 45000 – 12 000m², /dla 2 wnioskowanych terenów/;

Moduły (panele) fotowoltaiczne o do 14MW będą zainstalowane na stałych szkieletowych konstrukcjach wsporczych. Maksymalna wysokość konstrukcji do 4m.:

- charakterystyczne parametry dla kontenerowych stacji transformatorowych nN/SN:
 - projektowana powierzchnia zabudowy jednej stacji transformatorowej- ok. 15-35m²,
 - liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 2- 3m,
- charakterystyczne parametry dla kontenerowych magazynów energii o pojemności 1,5MWh każdy:
 - projektowana powierzchnia zabudowy jednego magazynu ok. 20-36m²,
 - liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 2- 3m,
- charakterystyczne parametry dla kontenerowych stacji rozdzielczych SN:
 - projektowana powierzchnia zabudowy jednej stacji rozdzielczej SN- ok. 20-36m²,
 - liczba kondygnacji nadziemnych – 1,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 2- 3m,

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

Ze względu na rodzaj inwestycji polegający na budowie instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 ust. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii /Dz. U. z 2023r. poz. 1436 t.j./, w przedmiotowym postępowaniu zachodzi przesłanka, o której mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powodująca wyłączenie ze stosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 /zasady dobrego sąsiedztwa/ i art. 61 ust. 1 pkt 2 /warunku dostępu do drogi publicznej/.

1) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) Dla przedmiotowego przedsięwzięcia została wydana decyzja Prezydenta Miasta Zabrze nr OŚ/8-2023 z dnia 24.04.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach. W/w decyzji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit b (cyt. „*zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:* a)(...),

b) *1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a)*”) -rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.). Są to przedsięwzięcia, dla których zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm./ wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Docelowe przedsięwzięcie polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej na dwóch obszarach: teren elektrociepłowni (obszar zlokalizowany pomiędzy ul. Wolności i ul. Korczoka) oraz teren po północnej stronie

ulicy Pawliczka. Tereny te obecnie są nieużytkowane lub użytkowane w niewielkim zakresie. Bezpośrednie otoczenie zakładu stanowią zakłady przemysłowe, tereny mieszkaniowo- usługowe, obszary nieużytków, tereny szlaków komunikacji drogowej i kolejowej. Celem przedmiotowej inwestycji jest produkcja energii elektrycznej i wyprowadzenie jej do sieci elektroenergetycznej.

Wybrane zagadnienia z w/w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach:

- funkcjonowanie farmy fotowoltaicznej nie będzie wiązało się z istotnym oddziaływaniem na środowisko, ewentualne oddziaływanie będzie miało charakter lokalny i ograniczy się głównie do fazy realizacji planowanej farmy z chwilą zakończenia prac budowlanych, ustanie niekorzystne oddziaływanie,
- eksploatacja farmy fotowoltaicznej nie będzie powodować oddziaływania na środowisko związanych z emisją pyłów lub gazów do powietrza oraz emisją hałasu, wytwarzaniem odpadów oraz ścieków, jest instalacją bezemisyjną,
- na etapie eksploatacji farmy nie będą powstawały ścieki bytowe, normalna praca planowanej inwestycji nie będzie powodować powstawania ścieków technologicznych,
- wody opadowe/roztopowe z terenu zajętego przez inwestycję będą odprowadzane bezpośrednio do gruntu,
- eksploatacja farmy nie będzie wymagała stałej obecności obsługi personelu obsługi jak również nie będzie wymagała zaplecza socjalnego ani instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- planowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na terenie cennym przyrodniczo,
- na terenie inwestycji nie ma siedlisk przyrodniczych wymagających specjalnego traktowania, nie występują też żadne chronione gatunki roślin ani grzybów,
- planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do zakładów o zwiększonym ryzyku albo o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- realizacja przedsięwzięcia nie będzie wymagała wycinki drzew,
- przedsięwzięcie nie jest lokalizowane na terenie cennym przyrodniczo,
- inwestycja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska oraz zapewni bezpieczną dla środowiska eksploatację obiektów,
- wszelkie działania związane z planowaną inwestycją będą prowadzone tak, aby nie stwarzały zagrożeń dla poszczególnych elementów środowiska.

2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren nieruchomości, na których planowana jest przedmiotowa inwestycja nie jest wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego oraz gminnej ewidencji zabytków. W związku

z powyższym planowana inwestycja w świetle ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm. / nie podlega uzgodnieniu

w zakresie wydania decyzji o warunkach zabudowy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Ustala się następujące warunki w tym zakresie:

- a) zgodnie z pismem Miejskiego Zarządu Dróg w Zabrzu z dnia 21.09.2023r. znak: NUB.4230.9922.104.2023.JC:
 1. planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej 146 601-ul. Alojzego Pawliczka.
 2. planowany obiekt budowlany – Instalację odnawialnego źródła energii, należy lokalizować w odległości co najmniej 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej ul. Pawliczka, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych /Dz. U. z 2023r. poz. 645 ze zm./ przy uwzględnieniu planowanej budowy drogi w ramach inwestycji drogowej pn.: „Budowa obwodnicy Miasta Zabrze w ciągu drogi wojewódzkiej 921

wraz z rozbudową ul. Hagera”, realizowanej w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych /t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 162/,

3. projekt planowanej inwestycji przed wydaniem pozwolenia na budowę, należy uzgodnić w Miejskim Zarządzie Dróg, w zakresie zbliżeń budowy i przebudowy dróg wraz z infrastrukturą jw.; obie inwestycje należy ze sobą skoordynować,
 4. w przypadku kolizji inwestycji z uzbrojeniem i obiektami infrastruktury technicznej, inwestor na swój koszt dokona przełożenia lub zabezpieczenia w/w urządzeń lub obiektów, według zaleceń właścicieli uzbrojenia zlokalizowanego w obszarze objętym przedmiotową inwestycją,
 5. jeśli budowa, przebudowa lub remont drogi będzie wymagała przełożenia urządzenia lub obiektu, koszt tego przełożenia ponosi właściciel, art. 39 ust. 5 ustawy o drogach publicznych
 6. za spowodowanie ewentualnych szkód odpowiada inwestor przedmiotowej inwestycji i jego następca prawny;
- b) Wydział Zarządzania Mieniem tut. Urzędu w piśmie z dnia 09.08.2023r., poinformował, iż nie wnosi uwag w zakresie swoich kompetencji w sprawie będącej przedmiotem postępowania określonych w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Zabrzu, nadanym zarządzeniem nr 842/ZUP/2020 Prezydenta Miasta Zabrze z dnia 30 listopada 2020r. zmienionym zarządzeniami nr 793/ZPU/2021 Prezydenta Miasta Zabrze z dnia 30 września 2021 r. oraz nr 1057/ZUP/2021 z dnia 31 grudnia 2021r.;
- c) Dyrektor Zabrzeńskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w piśmie znak: U/TTU/504/604/170/4463/2023 z dnia 09.08.2023r., poinformował, że w/w inwestycja nie koliduje z projektem pn. „Poprawa gospodarki wodno-ściekowej na terenie Gminy Zabrze”. Szczegółowy plan zagospodarowania, w tym lokalizację paneli fotowoltaicznych, należy na etapie projektowania uzgodnić z Zabrzeńskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., z uwagi na ewentualne kolizje z istniejącym uzbrojeniem wod-kan.
- 4) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
- a) Zgodnie z decyzją Ministra Klimatu i Środowiska w Warszawie, znak: DGK-WKS.761.140.2021.5.KK z dnia 23 lutego 2022r., wniosek dotyczy nieruchomości położonej poza granicami terenu górniczego. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na byłym terenie górniczym KWK Ruda ruch Bielszowice, w rejonie, w którym przedsiębiorca zrzekł się koncesji na wydobywanie węgla kamiennego.
- 5) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
- a) planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmującą w szczególności ochronę przed:
- pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 6) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych, innych użytków gruntowych oraz melioracji wodnych:
- a) planowana inwestycja zlokalizowana jest na użytkach gruntowych klasy: **Ba**;
- b) Wydział Zarządzania Mieniem tut. Urzędu w piśmie z dnia 09.08.2023 r. poinformował, iż nie wnosi uwag w sprawie będącej przedmiotem postępowania. Poinformował ponadto, iż przedmiotowa nieruchomość nie podlega przepisom ustawy dnia 3 lutego

1995r.

o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm./.

7) Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- a) Wystąpiono o uzgodnienie inwestycji w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Marszałka Województwa Śląskiego, który nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia odbioru projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane” /*pismo doręczono w dniu 08.08.2023r./*.
- b) Wystąpiono o uzgodnienie inwestycji w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowych o znaczeniu państwowym.

Prezes Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie w postanowieniu z dnia 16.08.2023r. znak: DOP-WUDI.484.895.2023.MO, uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy

dla przedmiotowej inwestycji, wnosząc następujące uwagi:

- 1) Przy projekcie i realizacji inwestycji należy uwzględnić wymogi przepisów:
- ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym /Dz. U. z 2023 r. poz. 60/,
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych /Dz.U. 2020 poz. 1247/.
- 2) W przypadku realizacji inwestycji w obszarze objętym projektem Decyzji, w odniesieniu do gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, nie może ona powodować zagrożeń bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. zniszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń poprzez zmniejszenie ich trwałości lub zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej oraz nie może ograniczać przebudowy lub remontu linii kolejowej.

Rozpatrując przedmiotowy wniosek Prezes UKT w Warszawie ustalił, że obszar objęty Projektem Decyzji przylega do obszaru kolejowego związanego z linią kolejową nr 137 Katowice-Legnica, która znajduje się w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013r. W związku z tym projektowana inwestycja powinna być zgodna z przepisami mającymi na celu zabezpieczenie ruchu kolejowego oraz warunkami określonymi przez zarządcę infrastruktury kolejowej i nie powinna ograniczać wykonywania przez zarządcę ustawowych obowiązków, w tym bezpieczeństwa transportu kolejowego.

Na podstawie art. 53 ust. 1 ustawy o transporcie kolejowym, usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Natomiast zgodnie z art. 53 ust. 2 ww. ustawy budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

Ponadto stosownie do treści § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. roboty ziemne nie mogą być wykonywane w odległości mniejszej niż 4m od

granicy obszaru kolejowego, przy czym przepisu tego nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej. Wykonywanie robót ziemnych, w odległości od 4 do 20m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

- c) Na podstawie pisma znak: 1575-DE-DSK-DUK-WFK.071.1.2021.2, z dnia 30.09.2021r. operator systemu przesyłowego elektroenergetycznego - Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. w Katowicach, poinformował, że w rejonie planowanej inwestycji nie jest zlokalizowana infrastruktura elektroenergetyczna będąca częścią krajowego systemu przemysłowego.
- d) Operator Gazociągów przemysłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Świerklanach, w piśmie znak: OS-DL.404.882.2021.3(AZ) z dnia 06.10.2021r., poinformował, że w granicach administracyjnych miast Zabrze Operator Gazociągów Przemysłowych GAZ-SYSTEM S.A. nie eksploatuje sieci gazowej.

Uzasadnienie

W dniu 19.06.2023r. do tut. organu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji jw. Złożony wniosek zawierał braki formalne. Działając zgodnie z art. 64 § 2 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego pismem z dnia 03.07.2023r. wezwano wnioskodawców do uzupełnienia wniosku wskazując termin uzupełnienia wniosku. Wniosek został uzupełniony o wskazane braki w dniu 12.07.2023r.

W dniu 08.08.2023r. rozesłano zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w powyższej sprawie oraz wystąpiono o uzgodnienia stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny objęte wnioskiem nie są objęte aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Zabrze Nr XLIV/354/92 z dnia 28 grudnia 1992r. opublikowaną w dzienniku Urzędowym województwa katowickiego Nr 1 z dnia 20 stycznia 1993r. poz. 12 – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 ze zm.) dnia 1 stycznia 2003r. stracił ważność.

Tereny inwestycji są zlokalizowane na obszarze, na którym nie obowiązuje uchwała NR VI/62/03 Rady Miejskiej w Zabrze z dnia 17.02.2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze.

Tereny nie są objęte obowiązkiem sporządzenia planu wynikającym z przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 61 ust 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstąpiono od przeprowadzenia analizy funkcji zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu.

Ze względu na rodzaj inwestycji polegający na budowie instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 ust. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii /Dz. U. z 2023r. poz. 1436 t.j./, w przedmiotowym postępowaniu zachodzi przesłanka,

o której mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powodująca wyłączenie ze stosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 /zasady dobrego sąsiedztwa/ i art. 61 ust. 1 pkt 2 /warunku dostępu do drogi publicznej/.

W toku postępowania tut. organ działając w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpił o uzgodnienie

przedmiotowej inwestycji w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego do Miejskiego Zarządu Dróg w Zabrzu /dalej MZD/.

MZD w Zabrzu pismem z dnia 21.08.2023r. zaopiniował negatywnie przedmiotową inwestycję z uwagi na kolizję z realizowaną przez Miasto Zabrze-MZD inwestycją pn.: „Budowa obwodnicy Miasta Zabrze w ciągu drogi wojewódzkiej 921 wraz z rozbudową ul. Hagera”. MZD poinformował iż, obszar wskazany we wniosku o uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, część działki nr 4796/154, koliduje ze szczegółowymi rozwiązaniami planowanej budowy obwodnicy Miasta Zabrze, które w dniu 2.08.2023r. zostało przedłożone do MZD przez biuro projektowe.

Działając w trybie art. 9 ustawy z dnia 10 czerwca 1960r. – kodeks postępowania administracyjnego, w/w pismo pismem z dnia 24.08.2023r. zostało przekazane wnioskodawcy celem zajęcia przez niego stanowiska.

Pismem z dnia 29.08.2023r. wnioskodawca poinformował, iż trwają prace, których przedmiotem jest koordynacja inwestycji Fortum Silesia S.A. z inwestycją budowy obwodnicy Miasta Zabrze w ciągu drogi wojewódzkiej 921 wraz z rozbudową ul. Hagera. Firma Fortum Silesia S.A. poinformowała, że zawnioskowała do MZD o niewielką zmianę lokalizacji obiektów drogowych, mającą na celu uniknięcie relokacji infrastruktury podziemnej i otrzymała informację, iż propozycja ta zostanie rozpatrzona na spotkaniach technicznych z projektantami drogowymi przygotowującymi dokumentację do programu Funkcjonalno-Użytkowego inwestycji prowadzonej przez MZD w Zabrzu.

W związku ze stanowiskiem MZD w Zabrzu wyrażonym w piśmie z dnia 21.08.2023r. tut. organ wystąpił pismem z dnia 28.08.2023r. do zarządcy drogi MZD w Zabrzu z prośbą o podanie podstawy prawnej przedmiotowego pisma w ramach posiadanych kompetencji. Organ wskazał, iż zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 w związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisy przewidują obowiązek uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy z zarządcą dróg, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego. Ponadto poinformował, iż zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunkiem koniecznym do wydania decyzji o warunkach zabudowy jest zgodność z przepisami odrębnymi. Zatem przedłożone przez MZD pismo nie zawiera odniesienia do przepisów ustawy o drogach publicznych, tak więc nie może służyć jako podstawa do wydania orzeczenia. Jedynie sprzeczność z konkretnym przepisem ustawy może być przesłanką do wydania decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

W odpowiedzi na pismo z dnia 28.08.2023r. MZD w Zabrzu w piśmie z dnia 29.08.2023r. wskazał, iż działając z pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Zabrze jako zarządca dróg publicznych realizuje w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych /Dz. U. z 2023 r. poz. 162/inwestycję drogową pn.: „Budowa obwodnicy Miasta Zabrze w ciągu drogi wojewódzkiej 921 wraz ul. Hagera”. Obecnie trwają prace przy sporządzeniu programu funkcjonalno- użytkowego. MZD w Zabrzu w ramach swoich kompetencji przekazuje informacje o zaistniałej kolizji.

Z uwagi na powyższe tut. organ stwierdził, iż zaistniała sytuacja związana z rozwiązaniami dostosowania do siebie lokalizacji obu inwestycji w zakresie planowanych zamierzeń inwestycyjnych stanowi istotną przesłankę /wskazaną w art. 89 kodeksu postępowania administracyjnego/ do zwołania rozprawy administracyjnej w celu zapewnienia przyspieszenia lub uproszczenia prowadzonego postępowania.

Tut. organ zwołał rozprawę na dzień ze na dzień 15.09.2023r. na godzinę 9:00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zabrzu. Działając zgodnie z art. 90, 91 kodeksu postępowania administracyjnego wezwał uczestników rozprawy i przeprowadził wszystkie niezbędne czynności przygotowawcze w tym zakresie.

W dniu 15.09.2023r. w siedzibie tut. Urzędu przeprowadzono rozprawę administracyjną z udziałem przedstawicieli MZD w Zabrzu oraz wnioskodawcy. Podczas rozprawy jej uczestnicy doszli do porozumienia. MZD w Zabrzu przedłożył projekt rozwiązań drogowych, wnioskodawca po zapoznaniu się z nim zobowiązał się, do zawężenia lokalizacji terenu objętego wnioskiem w dostosowaniu go do inwestycji drogowej. /Protokół z rozprawy w aktach sprawy/.

Wnioskodawca pismem z dnia 18.09.2023r. zmienił wniosek poprzez zmniejszenie terenu inwestycji.

Działając w trybie art. 7 i art. 9 ustawy z dnia 10 czerwca 1960r. – kodeks postępowania administracyjnego tut. organ pismem z dnia 19.09.2023r. poinformował o tej zmianie wniosku strony postępowania.

Pismem z dnia 19.09.2023r. tut. organ działając w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpił ponownie o uzgodnienie inwestycji do MZD w Zabrzu.

Organ uznał, że nie zachodzi konieczność wystąpienia o inne uzgodnienia zgodnie z art. o art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem z dnia 21.09.2023r. Miejski Zarząd Dróg zaopiniował pozytywnie z uwagami przedmiotową inwestycję. Uwagi Zarządcy drogi zostały zawarte w treści niniejszej decyzji.

W dniu 25.09.2023r. działając w oparciu o zasadę informowania strony o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na jej prawa i obowiązki będące przedmiotem postępowania administracyjnego, mając na uwadze obowiązek zapewnienia stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania art. 7, art. 9 i art. 10 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego organ poinformował strony, że zostały zebrane wszystkie dowody i materiały potrzebne do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie.

W trakcie trwania postępowania administracyjnego strony postępowania nie wniosły uwag.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie objętym inwestycją, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po przeprowadzeniu badania zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi oraz po uzyskaniu wszelkich wymaganych uzgodnień wydano decyzję o warunkach zabudowy.

W związku z faktem, że zostały zachowane warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zostały spełnione wymagania:

3. Projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla potrzeb niniejszego zamierzenia /w zakresie odbioru energii elektrycznej pismo Tauron Dystrybucja S.A. z dnia 07.02.2023r. nr TD/DTR/2023-03-06/000004(173)BG;
4. teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
5. postępowanie wykazało zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku, do którego decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie przesyłowych /Dz. U. z 2021r. poz. 428, 784, 922/, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt. 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.
- oraz w związku z faktem, że przedmiotowa inwestycja nie pozostaje w sprzeczności z zagospodarowaniem na działkach sąsiednich, wydanie niniejszej decyzji było możliwe.

Omawiana decyzja jest promesą ustalającą na jakich warunkach zainteresowany może ubiegać się o uzyskanie stosownych zezwoleń w oparciu o Prawo budowlane, przy czym brak możliwości spełnienia określonych warunków powoduje odmowę ich udzielenia.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Wrysowanie przez Inwestora w liniach rozgraniczających obiektów na mapie stanowiącej załącznik do wniosku nie przesądza o takiej ich lokalizacji. W przypadku realizacji inwestycji w odniesieniu do gruntów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, nie może ona powodować zagrożeń bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez np. zniszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i jego urządzeń poprzez zmniejszenie ich trwałości lub zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej oraz nie może ograniczać przebudowy lub remontu linii kolejowej.

Pouczenie:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
3. W decyzji o warunkach zabudowy nie określa się terminu jej ważności, jednakże na podstawie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligatoryjnie stwierdza się nieważność decyzji w skutek wejścia w życie (dla terenu objętego decyzją) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Utratę ważności decyzji może spowodować również zmiana przepisów prawa powszechnego, dotyczącego planowania i zagospodarowania przestrzennego.
4. **Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach, ul. Dąbrowskiego 23, za pośrednictwem tut. Organu w terminie do 14-tu dni od daty jej 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.

Prezydent Miasta Zabrze

Zgodnie z art. 73 par 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego strona ma prawo wglądu do akt sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów. Prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania.

W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 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. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa – art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 i ust.1 punkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. 2023r. poz. 977 ze zm./. Do terminu, o którym mowa

w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu – art. 51 ust. 2c;

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o decyzję o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary - art. 51 ust. 2e;

Na podstawie załącznika I /wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia/ pkt. 8 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej /Dz. U 2022 poz. 2142 ze zm./ wydanie niniejszego dokumentu nie wymaga opłaty skarbowej.

Zgodnie z art.5, pkt. 3,4, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Karolina Lach, nr dyplomu 102630 ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. z 2013r. poz. 932 i 1650).

Z up. Prezydenta Miasta
mgr inż. arch. Marzena Maksysz-Łobko
Z-ca Naczelnika Wydziału Budownictwa
/dokument podpisany elektronicznie/

ZAŁĄCZNIK:

Nr 1 - 1 egz. kopii mapy zasadniczej z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji;

Nr 2 - 1 egz. kopii mapy zasadniczej z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji;

Z załącznikami, strony postępowania mogą się zapoznać w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zabrzu ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze, Wydział Budownictwa – V piętro, pok. 508, po wcześniejszym umówieniu się telefonicznym.

Otrzymują za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

Wnioskodawca:

Fortum Silesia S. A., ul. Georgiusa Agricoli 2, 41-800 Zabrze

Strony postępowania:

1-6 dane zanonimizowane

7. Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "Luiza", ul. Wolności 412, 41-800 Zabrze

8. Muzeum Górnictwa Węglowego w Zabrzu, ul. Georgiusa Agricoli 2, 41-800 Zabrze

9. Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna, ul. Aleje Jerozolimskie 142A
02-305 Warszawa
10. Gmina Miejska Zabrze -ZM
11. Skarb Państwa -ZM

Do wiadomości:

1. AAB w/m
2. Kopia a/a

W dokumencie dokonano wyłączenia jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art.5 ust.2 ustawy z dnia 06.09.2001r. o dostępie do informacji publicznej /t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902/ z uwzględnieniem rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. EU L 119 z 04.05.2016, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 127z 23.05.2018, str.2)