

BRL.6730.25.2023  
BRL.KW-001140/23

**DECYZJA NR 25/23**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 – 2a, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 - 5a oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), 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) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: **ELPRO Joanna Bólkowska, ul. Lipowa 2B, 80-180 Borkowo**, z dnia 07.09.2023 r., w przedmiocie decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zmianie zagospodarowania terenu dla inwestycji pod nazwą: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej „PV Gola Dzierżoniowska 3” o mocy do 2,5 MW, linii SN wraz z kablami sterowania i telekomunikacyjnymi oraz urządzeń elektroenergetycznych”, na terenie działki ewidencyjnej nr 125/1, obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza,

**u s t a l a m**

**DLA ELPRO JOANNA BÓLKOWSKA**

**WARUNKI ZABUDOWY**

DLA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO POLEGAJĄCEGO NA ZMIANIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE REALIZACJI POD NAZWĄ:

**„BUDOWA ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNEJ „PV GOLA DZIERŻONIOWSKA 3” O MOCY DO 2,5 MW, LINII SN WRAZ Z KABLAMI STEROWANIA I TELEKOMUNIKACYJNYMI ORAZ URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH”, NA TERENIE DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 125/1, OBRĘB GOLA DZIERŻONIOWSKA, GMINA NIEMCZA**

**A. Rodzaj inwestycji:**

1. Instalacja odnawialnego źródła energii.
2. Zamierzenie inwestycyjne polegające na zmianie zagospodarowania terenu w zakresie realizacji pod nazwą: „Budowa elektrowni fotowoltaicznej „PV Gola Dzierżoniowska 3” o mocy do 2,5 MW, linii SN wraz z kablami sterowania i telekomunikacyjnymi oraz urządzeń elektroenergetycznych”, na terenie działki ewidencyjnej nr 125/1, obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza, obejmuje realizację:
  - 1) do 7200 sztuk modułów fotowoltaicznych o łącznej mocy do 2,5 MW;
  - 2) jednej (1) stacji transformatorowej typu kontenerowego;
  - 3) pozostałej niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, w tym: linii kablowej SN 20kV wraz z kablami sterowania i telekomunikacyjnymi oraz urządzeniami elektroenergetycznymi; oświetlenia; ogrodzenia; komunikacji wewnętrznej.
3. Wybrane parametry techniczne zamierzenia inwestycyjnego:
  - 1) Moc – do 2,5 MW;
  - 2) Maksymalna wysokość stacji transformatorowej – do 5 m;
  - 3) Powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej – do 35 m<sup>2</sup>;
  - 4) Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – do 1,0420 ha;
  - 5) Wysokość konstrukcji z ogniwami fotowoltaicznymi - do 5,0 m.

**B. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:**

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
  - 1) Linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy z działką ewidencyjną o numerze 124, obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza, stanowiącą grunt oznaczony w ewidencji gruntów i budynków symbolem „dr”, należąca do gminy Niemcza;
  - b) przebieg linii zabudowy przedstawia się na załączniku graficznym do decyzji oraz w części graficznej analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2) Nie określa się pozostałych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) Planowana inwestycja winna spełniać warunki wskazane w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RNG.6220.000021.2022 z dnia 15 czerwca 2023 r.
  - 2) Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
  - 3) W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
  - 4) W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić o tym niezwłocznie właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe - Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza.
  - 5) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 6) Prace w ramach planowanej inwestycji należy prowadzić w sposób minimalizujący niebezpieczeństwo zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego.
  - 7) Zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane poza gruntami leśnymi oraz rolnymi klas I-III i jest planowane na terenie obejmującym użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas: IVa, IVb, V, stąd grunty te nie wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych lub leśnych.
3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.  
W przypadku dokonania, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrycia przedmiotu, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z dyspozycją przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 1) Dostęp do drogi publicznej – projektowanym wjazdem z gruntu oznaczonego symbolem „dr”, zlokalizowanego w granicach działki ewidencyjnej nr 124, obręb Gola Dzierżoniowska, należącej do gminy Niemcza. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta i Gminy Niemcza nie planuje się inwestycji zmierzającej do zmiany parametrów gruntu w granicach działki nr 124, z którego planowany jest wjazd na teren inwestycji, w tym skutkujących ustanowieniem parametrów określonych przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124 poz. 1030 ze zm.). Liczba miejsc parkingowych winna zapewniać prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji.
  - 2) Energia elektryczna – projektowanym przyłączem do sieci elektroenergetycznej.
  - 3) Woda, ścieki bytowe, zaopatrzenie w ciepło, zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.
  - 4) Wody opadowe i roztopowe – do gruntu, na własny teren nieutwardzony.
  - 5) Odpady stałe w trakcie budowy – do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.
- 1) Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
  - 2) Realizacja inwestycji nie może spowodować uciążliwości na terenach sąsiednich zarówno na etapie wykonywania robót budowlanych jak i w czasie eksploatacji inwestycji. Dotyczy to w szczególności uciążliwości spowodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, gleby i wody oraz nie może powodować: pozbawienia dostępu światła dziennego dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz

uniemożliwić korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej i środków łączności.

- 3) Planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób niepowodujący ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości przyległych. Roboty budowlane należy prowadzić zgodnie ze sztuką budowlaną w sposób ograniczający do minimum powstawanie szkód.
- 4) Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego 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.
- 5) Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia.
- 6) W obiektach i na terenie z nimi związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną w niniejszej decyzji.
6. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych  
W związku z tym, iż przedmiot inwestycji nie znajduje się na terenie górniczym, nie określa się warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.
7. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych
  - 1) Teren nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
  - 2) Teren nie leży w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi.
  - 3) Teren nie jest zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

### C. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na załączniku graficznym do decyzji (załącznik nr 1) oraz na części graficznej analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (załącznik nr 2A, 2B) – na mapach w skali 1:1000.

### U Z A S A D N I E N I E

W dniu 07.09.2023 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Inwestora: **ELPRO Joanna Bólkowska, ul. Lipowa 2B, 80-180 Borkowo**, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w granicach działki ewidencyjnej nr 125/1, obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza, dotyczący zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 2,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą o całkowitej powierzchni zajętej pod inwestycję do 2,5770 ha. Inwestycja, zgodnie z wnioskiem obejmuje realizację:

- paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 2,5 MW;
- jednej (1) stacji transformatorowej typu kontenerowego;
- pozostałej niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, w tym: linii kablowej SN 20kV wraz z kablami sterowania i telekomunikacyjnymi oraz urządzeniami elektroenergetycznymi;
- oświetlenia;
- ogrodzenia;
- komunikacji wewnętrznej.

Zgodnie z art. 59 ust. 1-2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu lub jego części, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i pkt 16 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z planowaną zmianą zagospodarowania terenu polegającą na budowie do elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 2,5 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w odniesieniu, do którego nie istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Ponadto inwestycja nie spełnia definicji inwestycji celu publicznego, zawartej w art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), tym samym zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy, sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Z art. 52 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje na wniosek, który powinien zawierać elementy określone przepisami art. 52 ust. 2 w/w ustawy. W związku z powyższym wniosek Inwestora sprawdzono pod względem spełnienia wymogów przewidzianych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

W świetle przepisów art. 7, art. 10 i art. 77 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), należy stwierdzić, że obowiązkiem organu jest dokonanie wszechstronnej i wnikliwej oceny materiału dowodowego z uwzględnieniem wszystkich okoliczności mogących mieć zastosowanie w sprawie, kierując się ponadto przy załatwianiu sprawy interesem społecznym i słusznym interesem obywatela. W związku z czym, stosownie do wymagań procedury administracyjnej, zawiadomiono Wnioskodawcę oraz strony o wszczęciu i zakończeniu postępowania dowodowego oraz pouczone o przysługujących im uprawnieniach. Żadna ze stron nie wniosła uwag i zastrzeżeń. Ponadto przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w powyższej sprawie. Przeanalizowano ponadto aktualne rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu w analogicznych sprawach oraz dostępne orzecznictwo.

Zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Burmistrz dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Organ, w celu ustalenia warunków zabudowy, wykonał czynności, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), rozporządzeniem 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) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399 ze zm.).

Organ przeanalizował złożony wniosek i obowiązujące przepisy prawne. Zgodnie ze wspomnianym art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), wyznaczono wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, obszar analizowany i dla potrzeb ustalenia warunków zabudowy, przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 - 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Nie zobrazowano na załącznikach nr 2A i 2B do decyzji, pełnego obrysu wszystkich niezbudowanych działek skrajnych o znacznej powierzchni w tym działek drogowych, z uwagi na brak wpływu na wyniki analizy. Na wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Wyniki analizy organ przedstawiał na załącznikach nr 2A, 2B, 3 i 4 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (art. 61 ust. 3 u.p.z.p.). W niniejszej sprawie mamy do czynienia z instalacją odnawialnego źródła energii w związku z czym nie przeprowadzono analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś ustalenia decyzji są zgodne z wnioskiem Inwestora. Powyższe potwierdzają decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu oraz wyroki m.in.: wyrok WSA w Olsztynie z dnia 22 grudnia 2020 r., sygn. akt II SA/o1 547/20, wyrok NSA z dnia 11 stycznia 2022 r., sygn. akt II OSK 667/21; IV SA/Po 96/22, wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 17 marca 2022 r., sygn. akt II SA/Go1097/21.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Ponadto na wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy organ przedstawiał w załącznikach nr 2A, 2B, 3 i 4 do niniejszej decyzji.

Organ rozpatrując zgromadzony materiał stwierdził, że:

- 1) W związku z tym, iż przedmiotem inwestycji jest instalacja odnawialnego źródła energii, nie przeprowadza się analizy, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) W związku z tym, iż przedmiotem inwestycji jest instalacja odnawialnego źródła energii, nie przeprowadza się analizy, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 2, zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;**
- 4) **Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne** – zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane poza gruntami leśnymi oraz rolnymi klas I-III i jest planowane na terenie obejmującym użytki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolami: RIVa, RIVb, RV, stąd grunt ten nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze i nieleśne.
- 5) **Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi** – m.in. brak jest podstaw do analizowania czy w obowiązującym „Studium (...)”, wyznaczono obszary rozmieszczenia na obszarze miasta i gminy Niemcza wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, co potwierdzają decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu w analogicznych sprawach.
- 6) **Zamierzenie budowlane nie znajdzie 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, 784 i 000), 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.

Kompletny projekt decyzji skierowano do uzgodnień, zgodnie z art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 w zw. z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, następującym organom:

- DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW we Wrocławiu, delegatura w Wałbrzychu, ul. Zamkowa 3, 58-300 Wałbrzych (art. 53 ust. 4 pkt 2, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 18 ust. 1, art. 89 pkt 2, art. 92 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.)). Uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO, ul. Wybrzeże Słowackiego 12-14, 50-411 Wrocław, (art. 53 ust. 4 pkt 5, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 156 ust. 1 pkt 2, art. 161 ust. 1 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.));<sup>1</sup> Uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- STAROSTA DZIERŻONIOWSKI, ul. Rynek 27, 58-200 Dzierżoniów (art. 53 ust. 4 pkt 5a, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 156 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.)). Postanowienie znak: RL.644.34.2023 z dn. 18.10.2023 r. uzgadniające projekt decyzji.

<sup>1</sup> Zgodnie z postanowieniem NSA z dnia 25 stycznia 2023 r., o sygnaturze II OW 254/22. Marszałek Województwa jest organem administracji geologicznej, właściwym w przedmiocie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy.

- DYREKTOR REGIONALNEGO ZARZĄDU GOSPODARKI WODNEJ WE WROCŁAWIU PAŃSWOWEGO GOSPODARSTWA WODNEGO, WODY POLSKIE, ul. C. K. Norwida 34, 50-950 Wrocław - (art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)<sup>2</sup>. Uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.
- STAROSTA DZIERŻONIOWSKI, ul. Rynek 27, 58-200 Dzierżonów (art. 53 ust. 4 pkt 6, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)), art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.)). Postanowienie znak: RL.6123.60.2023 z dn. 17.10.2023 r. uzgadniające projekt decyzji
- GMINA NIEMCZA, WŁAŚCICIEL DRÓG GMINNYCH, REFERAT BUDOWNICTWA I ROZWOJU LOKALNEGO W/M, ul. Rynek 10, 58-230 Niemcza (art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)), art. 19 ust. 2 pkt 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.)). Uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie.

W toku sprawy wystąpiono do TAURON Dystrybucja S.A., Oddział w Wałbrzychu (ul. Piotra Wysockiego 11, 58-300 Wałbrzych), do Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. (ul. Kilińskiego 25A, 58-230 Niemcza) oraz do Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o. o., (ul. Wrocławska 3a-3b, 58-230 Niemcza) z prośbą o informację dotyczącą infrastruktury technicznej należącej do ww. podmiotów, przebiegającej przez działkę objętą decyzją.

Ponadto w zakresie występowania w granicach ww. działki, udokumentowanych wód podziemnych, projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, o których mowa w art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 633 ze zm.) wystąpiono do Wojewody Dolnośląskiego i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Wrocławiu.

Powyższe ma na celu dokładne wyjaśnienie stanu faktycznego i ustalenie dalszego sposobu postępowania.

Pismem nr TD23-10-0299990-03 z dnia 30.10.2023 r. Kierownik Wydziału Planowania i Rozwoju TAURON Dystrybucja S. A. poinformowała, że „w obrębie w/w działki ( nr 125/1 obręb Gola Dzierżonowska ) nie znajduje się infrastruktura należąca do Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu. Dopuszczenie realizacji źródeł energii na działkach objętych przedmiotowym postępowaniem nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.”

Pismem L.dz.TT-24.2-12/12-26 z dn. 25.10.2023 r. Dyrektor ds. Technicznych Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. poinformował, iż : „(...) na obszarze objętym przedmiotowym opracowaniem spółka nie posiada żadnych urządzeń infrastruktury technicznej.”

Pismem L. dz. 3165/2023 z dnia 15.11.2023 r. Prezes Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o. o. poinformowała „, że w granicach działki nr 125/1 obręb Gola Dzierżonowska jak w jej sąsiedztwie Spółka nie ma zlokalizowanej infrastruktury technicznej”.

Pismem nr NRŚ-RŚ.7016.153.2023.MW z dnia 10 listopada 2023 r. Dyrektor Wydziału Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu poinformował, że (...) nie składano wniosku w sprawie o ustanowienie strefy ochronnej ujęcia wody obejmującej obszar działki nr 125/1 obręb Gola Dzierżonowska w gminie Niemcza”.

Dla planowanej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RNG.6220.000021.2022 z dnia 15 czerwca 2023 r., w związku z powyższym zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) niezwłocznie po wydaniu niniejszej decyzji:

- podano do publicznej wiadomości informację o wydanej decyzji i o możliwości zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy;
- wskazano w informacji, dzień udostępnienia treści decyzji;

<sup>2</sup> Zgodnie z postanowieniem NSA z dnia 05 lipca 2018 r. o sygnaturze II OW 33/18, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej jest organem, właściwym w przedmiocie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- udostępniono treści tej decyzji na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Niemcza oraz na stronie podmiotowej Urzędu.

Lokalizacja planowanej inwestycji pozostaje w zgodzie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i unormowaniami przepisów odrębnych. Ponadto niniejsza decyzja odpowiada treści art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 cytowanej ustawy, zamieszczono w niej wymaganą klauzulę wynikającą z art. 63 ust. 2 ustawy, a projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co czyni zadość wymaganiom zawartym w art. 60 ust. 4 cytowanej ustawy.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak sentencji.

#### POUCZENIE

Burmistrz, stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, o ile dla tego terenu nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody Dolnośląskiego, żądania o którym mowa w ust. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.). Żądanie to, należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Niemczy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Od niniejszej decyzji stronom służy prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza w terminie czternastu (14) dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania do Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Niemcza oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna, wykonalna i prawomocna.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli przyczyni się to do przyspieszenia postępowania, organ odwoławczy może zlecić przeprowadzenie określonych czynności postępowania wyjaśniającego organowi, który wydał decyzję.

Decyzja niniejsza nie ustala ostatecznego usytuowania obiektów budowlanych oraz innych rozwiązań projektowych w tym zagospodarowania działki. Zostaną one ustalone na etapie wynikającym z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

/-/ Z up. Burmistrza  
Leszek Lupa  
Zastępca Burmistrza

#### Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.
2. Załączniki Nr 2A, 2B – część graficzna analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – mapa w skali 1:1000.
3. Załącznik Nr 3 – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.
4. Załącznik Nr 4 – część opisowa analizy i wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wyniki analizy w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-6 u.p.z.p.

#### Otrzymują:

1. Strony postępowania, których lista pozostaje w aktach sprawy;
2. a/a- BRL

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Dzierżoniowie

Projekt decyzji opracowała: mgr inż. Anna Badecka