

BRL.6730.1.2024
BRL.KW-000479/24

DECYZJA NR 9/24
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 752), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 59 oraz art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), 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 12.01.2024 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 7” o mocy do 5 MW, linii SN wraz z kablami sterowania i telekomunikacyjnymi oraz urządzeń elektroenergetycznych”, na terenie działki ewidencyjnej nr 52/1, 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 7” O MOCY DO 5
MW, LINII SN WRAZ Z KABLAMI STEROWANIA I TELEKOMUNIKACYJNYMI ORAZ
URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH”, NA TERENIE DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 52/1,
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 7” o mocy do 5 MW, linii SN wraz z kablami sterowania i telekomunikacyjnymi oraz urządzeń elektroenergetycznych”, na terenie działki ewidencyjnej nr 52/1, obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza, obejmuje realizację:
 - 1) do 18 000 sztuk modułów fotowoltaicznych o łącznej mocy do 5 MW;
 - 2) dwóch (2) stacji transformatorowych 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 5 MW;
 - 2) Maksymalna wysokość stacji transformatorowej – do 5 m;
 - 3) Powierzchnia zabudowy stacji transformatorowej – do 35 m²;
 - 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 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 3015D, zlokalizowanej w granicach działki nr 86, obręb Gola Dzierżoniowska;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy z działką ewidencyjną o numerze 34/2, obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza, stanowiącą grunt oznaczony w ewidencji gruntów i budynków symbolem „dr”, należąca do gminy Niemcza;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7 m liczona w poziomie od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV L-678 przebiegającej przez teren w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
 - d) 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.6220.000030.2022 z dnia 06 września 2023 r.
 - 2) Odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami w granicach obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, dopuszcza się możliwość jej przebudowy na podstawie przepisów odrębnych.
 - 3) 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: V, IVa, IVb, 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.
Z uwagi na realizację przedmiotowej inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego nr 3/51/88-26 AZP (śląd osadnictwa), obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 1) Dostęp do drogi publicznej – projektowanym zjazdem z drogi powiatowej nr 3015D, zlokalizowanej w granicach działki ewidencyjnej nr 86, obręb Gola Dzierżoniowska. Liczba miejsc parkingowych – nie ustala się.
 - 2) Energia elektryczna – projektowanym przyłączem do sieci elektroenergetycznej.
Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może jedynie wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3m) w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.
W przypadkach:
 - a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych
 - b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów mniejszej niż 10m dla linii napowietrznych SN 20 kV, należy dokonać uzgodnień branżowych z TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu.Należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (słupów i przewodów linii napowietrznej SN 20 kV) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych i usuwania awarii.
Usunięcie ewentualnych przyszłych kolizji zmian zagospodarowania przestrzennego terenu lub wjazdów na posesje z infrastrukturą elektroenergetyczną jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci, kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu ta infrastruktura koliduje.
Skablowanie sieci napowietrznej skutkuje zmianą szerokości pasów technologicznych, które w przypadku sieci kablowych średniego napięcia SN 20 kV wynoszą 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).
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.
 - 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).
 - 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 uniemożliwiać 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 2) – na mapach w skali 1:1000.

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

W dniu 12.01.2024 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 52/1, obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza, dotyczący zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji elektrowni fotowoltaicznej o łącznej mocy do 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 5 MW;
- dwóch (2) stacji transformatorowych 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 niniejszej

sprawie mamy do czynienia z planowaną zmianą zagospodarowania terenu polegającą na budowie elektrowni fotowoltaicznej, 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;
- nie stanowi jednorazowej, trwającej do roku, zmiany zagospodarowania terenu lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- nie jest obiektem budowlanym wskazanym w art. 59 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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 ww. 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.

W świetle przepisów art. 7, art. 10 i art. 77 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, 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, 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, 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 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.

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, wyznaczono wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, obszar analizowany. 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. 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, 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 2, 3 i 4 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do instalacji odnawialnego źródła energii. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach 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, 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 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy organ przedstawiał w załącznikach nr 2, 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 pkt 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 pkt 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, 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 i ust. 5, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 18 ust. 1, art. 89 pkt 2, art. 91 ust. 4 pkt 4, art. 92 ust. 6 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie zajął bowiem stanowiska w terminie dwóch (2) tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie;
- PAŃSWOWY POWIATOWY INSPEKTOR SANITARNY W KŁODZKU, ul. Okrzei 16, 57-300 Kłodzko (art. 53 ust. 4 pkt 2a i ust. 5, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 3 pkt 1a, art. 10 ust. 1 pkt 3 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej) w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych; - pismo z dnia 14.02.2024 r. – uzgadniające projekt decyzji, znak sprawy: ZNS.9022.1.11.2024.UC
- 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, art. 156 ust. 1 pkt 2, art. 161 ust. 1 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze);¹ 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 5a, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 156

¹ 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.

- ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze). Postanowienie znak: RL.644.5.2024 z dn. 9.02.2024 r. uzgadniające projekt decyzji;
- 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 przestrzennym² - Postanowienie znak VC.ZPU.521.3.2024.KN z dnia 21.02.2024 r. uzgadniające projekt decyzji.
 - 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, art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych).Postanowienie znak RL.6123.13.2024 z dnia 12.02.2024 r. uzgadniające projekt decyzji.
 - ZARZĄD POWIATU DZIERŻONIOWSKIEGO, ZARZĄD DRÓG POWIATOWYCH W DZIERŻONIOWIE, ul. Garbarska 2, 58-200 Dzierżonów (art. 53 ust. 4 pkt 9, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 19 ust. 2 pkt 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych). Postanowienie znak DT.427.8.2024, L.dz.453/2024 z dnia 08.04.2024 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, art. 19 ust. 2 pkt 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych). 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 także 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) o informację dotyczącą infrastruktury technicznej należącej do ww. podmiotów, przebiegającej przez działkę objętą decyzją. Powyższe ma na celu dokładne wyjaśnienie stanu faktycznego i ustalenie dalszego sposobu postępowania.

Pismem L.dz.OKW-906-2024 z dn. 21.02.2024 r. Dyrektor ds. Technicznych Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. oraz Kierownik Działu Technicznego poinformowali, iż : w drodze dojazdowej (dz. nr 86) do działki nr 52/1 znajdują się czynna sieć wodociągowej ø 110 z rur PE”.

Pismem L. dz. 473/2024 z dnia 12.02.2024 r. Prezes Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o. o. poinformowała „, że w granicach działki nr 52/1 obręb Gola Dzierżonowska oraz w jej sąsiedztwie, Spółka nie ma zlokalizowanej infrastruktury technicznej”.

Dla planowanej inwestycji została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak: RNG.6220.000030.2022 z dnia 06 września 2023 r., w związku z powyższym zgodnie z art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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;
- 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 wymogom zawartym w art. 60 ust. 4 cytowanej ustawy.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych orzeczono jak sentencji.

² 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.

POUCZENIE

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

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 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 lub upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

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. 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.

Burmistrz

/-/ Rafał Pawłowski

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.
2. Załączniki Nr 2 – 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 Dzierżonowie

Projekt decyzji opracowała: mgr inż. Anna Badecka
Sprawę prowadzi: Anna Korman, tel. 74-83-76-995