

Niemcza, dn. __.03.2023 r.

BRL.6730.000008.2023
BRL.KW-____/23**DECYZJA NR __/23 /projekt/
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 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 2022 r. poz. 503 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 **Ośrodka Hodowli Zarodowej „Przerzeczyn Zdrój” Sp. z o. o.**, Gilów 109, 58-230 Gilów, z dnia 20.02.2023 r., uzupełnionego w dniu 04.03.2023 r. w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zmianie zagospodarowania terenu w zakresie realizacji: „Budowa hali namiotowej na słomę w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym”, na terenie fragmentu działki ewidencyjnej nr 498, obręb Gilów, gmina Niemcza;

u s t a l a m**DLA OŚRODKA HODOWLI ZARODOWEJ „PRZERZECZYN ZDRÓJ” SP. Z O. O.****WARUNKI ZABUDOWY**

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

„BUDOWA HALI NAMIOTOWEJ NA SŁOMĘ W RAMACH ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWIE ROLNYM”, NA TERENIE FRAGMENTU DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 498, OBREB GILÓW, GMINA NIEMCZA

A. Rodzaj inwestycji:

- Zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, obejmująca: teren zabudowy związanej z rolnictwem – budynki (1)¹, budynki niemieszkalne (12), pozostałe budynki niemieszkalne (127), budynki gospodarstw rolnych (1271).
- Zamierzenie inwestycyjne polegające na zmianie zagospodarowania terenu w zakresie realizacji: „Budowa hali namiotowej na słomę w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym”, na terenie fragmentu działki ewidencyjnej nr 498, obręb Gilów, gmina Niemcza, obejmuje:
 - budowę wolno stojącej hali namiotowej na słomę wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego;
 - realizację urządzeń budowlanych związanych z obiektem, o którym mowa w podpunkcie 1;
 - realizację pozostałego niezbędnego uzbrojenia terenu.

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

- Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

 - Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – nie więcej niż 28% powierzchni terenu.
 - Wielkość powierzchni utwardzonych w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – nie więcej niż 37% powierzchni terenu.
 - Udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu powierzchni terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji – minimum 35% powierzchni terenu.
 - Linie zabudowy: nie ustala się.
 - Ustalenia dla budowy wolno stojącej hali namiotowej na słomę wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego i realizowanej w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym:
 - szerokość elewacji frontowej, rozumianej jako szerokość ściany frontowej, na której znajduje się główne wejście do obiektu – od 15 m do 40 m;
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu, jej gzymsu lub atyki – nie dotyczy;
 - geometria dachu:
 - kąt nachylenia – nie dotyczy;
 - układ połaci – łukowy;

¹ Liczby w nawiasach oznaczają symbol PKOB (POLSKIEJ KLASYFIKACJI OBIEKTÓW BUDOWLANYCH).

- wysokość obiektu – od 7 m do 8 m;
- kierunek głównej kalenicy – nie dotyczy.

2. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

- 1) Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) i nie znajduje się w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) wśród przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 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. W przypadku wystąpienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami w granicach obszaru objętego liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, dopuszcza się możliwość ich przebudowy na podstawie przepisów odrębnych.
- 6) Nie zezwala się na wykorzystanie do celów utwardzenia nawierzchni komunikacji wewnętrznej asfaltów oraz mas bitumicznych. Zaleca się stosowanie elementów drobnowymiarowych umożliwiających infiltrację wody opadowej do gruntu.
- 7) Prace w ramach planowanej inwestycji należy prowadzić w sposób minimalizujący niebezpieczeństwo zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego.
- 8) Zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane jest na działce ewidencyjnej obejmującej użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego zaliczone do klas: III, IIIb, IV, IVa i będzie realizowane w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym na fragmencie działki w granicach użytku oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków symbolem: Br-PsIII, stąd grunty rolne klasy III nie wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych.

3. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) 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.
- 2) Przedmiotowe zamierzenie planowane jest w historycznym układzie ruralistycznym miejscowości Gilów, figurującym w wojewódzkim wykazie zabytków, przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.
- 3) Przedmiotowe zamierzenie planowane jest w obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, w tym ochrony archeologicznej obszaru przykościelnego.

4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) Dostęp do drogi publicznej – istniejącym zjazdem z drogi powiatowej nr 3005D, zlokalizowanej w graniach działki ewidencyjnej nr 154/4 oraz istniejącym zjazdem z drogi gminnej nr 117499D, zlokalizowanej w graniach działki ewidencyjnej nr 497, poprzez działkę nr 498. Na terenie objętym inwestycją należy zlokalizować miejsca parkingowe, w liczbie zapewniającej prawidłową obsługę komunikacyjną inwestycji.
- 2) Energia elektryczna – projektowanym przyłączem do sieci energetycznej, dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 50 kW, jako uzupełnienia lub wyłączonego sposobu zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 3) Woda do celów przeciwpożarowych – z przeciwpożarowego zbiornika wodnego ;
- 4) Ścieki bytowe – nie dotyczy;
- 5) Wody opadowe – do gruntu, na własny teren nieutwardzony, opcjonalnie do dołów chłonnych lub do zbiorników;
- 6) Odpady stałe – do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 8) Zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy;
- 9) Środki łączności – nie dotyczy.

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 2022 r. poz. 503 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 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 obiekcie i na terenie z nim 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 wyznaczone 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.

UZASADNIENIE

W dniu 20.02.2023 r. do tut. Organu wpłynął wniosek *Ośrodka Hodowli Zarodowej „Przerzeczyn Zdrój” Sp. z o. o., Gilów 109, 58-230 Gilów* dotyczący ustalenia warunków zabudowy. Wniosek został uzupełniony w dniu 04.03.2023 r. r.

Zgodnie z art. 59 ust. 1-2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 hali namiotowej na słomę wraz z urządzeniami budowlanymi oraz pozostałym niezbędnym uzbrojeniem terenu, 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 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 2000 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 do prowadzonego postępowania administracyjnego. 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.

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 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 503 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 2021 r. poz. 293 ze zm.), 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). 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 2 - 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie (art. 61 ust. 4 u.p.z.p.). W niniejszej sprawie powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z zabudową zagrodową (będącą przedmiotem niniejszego postępowania) przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Niemcza, w związku z czym nie przeprowadzono analizy w zakresie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś ustalenia decyzji są powtórzeniem parametrów wynikających z wniosku Inwestora. Wyniki analizy organ przedstawiał w załącznikach nr 2, 3 i 4 do niniejszej decyzji.

Przeprowadzona analiza wykazała, że:

1. W związku z tym, iż przedmiotem inwestycji jest budowa budynku gospodarczego związanego z prowadzonym gospodarstwem rolnym w ramach zabudowy zagrodowej, zaś powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z planowaną zabudową zagrodową (będącą przedmiotem niniejszego postępowania) przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Niemcza, nie przeprowadza się analizy, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1, zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. **Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej** – drogi powiatowej nr 3005D, zlokalizowanej w graniach działki ewidencyjnej nr 154/4 oraz drogi gminnej nr 117499D, zlokalizowanej w graniach działki ewidencyjnej nr 497, poprzez działkę, której części dotyczy złożony wniosek;
3. **Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;**
4. **Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne** – zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane jest na terenie obejmującym użytki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako: Br-PsIII i będzie realizowane w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym.
5. **Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.**
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 pismem z dn. __.03.2023 r., 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 ZABYTEKÓW 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 2022 r. poz. 503 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.)).
- STAROSTA DZIERŻONIOWSKI, ul. Rynek 27, 58-200 Dzierżonów (art. 53 ust. 4 pkt 5 i 5a, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), art. 156 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 ze zm.)).
- DYREKTOR REGIONALNEGO ZARZĄDU GOSPODARKI WODNEJ PAŃSWOWEGO GOSPODARSTWA WODNEGO, WODY POLSKIE, ZARZĄD ZLEWNI WE WROCŁAWIU, ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław - (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 2022 r. poz. 503 ze zm.), art. 240 ust. 4 pkt 15 i art. 196 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.)).
- 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 2022 r. poz. 503 ze zm.)), art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.)).
- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 1693 ze zm.)).
- GMINA NIEMCZA, ZARZĄDCA 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 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 1693 ze zm.)).

Pismem z dnia __.03.2023 r. 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) o informację dotyczącą infrastruktury technicznej należącej do ww. podmiotów, przebiegającej przez działkę objętą decyzją oraz odnośnie 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 2022 r. poz. 1072 ze zm.). Powyższe ma na celu dokładne wyjaśnienie stanu faktycznego i ustalenie dalszego sposobu postępowania.

W niniejszej sprawie nie znalazł zastosowanie art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), zamierzenie inwestycyjne nie jest, bowiem wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) wśród przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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.

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.

Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody Dolnośląskiego, żądania wymierzenia Burmistrzowi Miasta i Gminy Niemcza, który nie wydał decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni, kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Żądanie to, należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza.

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.

Załącznikami do decyzji są:

1. Załącznik Nr 1 – załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000.
2. Załącznik 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 2-6 u.p.z.p.

Otrzymują:

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

Projekt decyzji opracowała: mgr inż. Anna Badecka

