

BRL.6730.45.2024
BRL.KW-000079/25

DECYZJA NR 5/25
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. 572 ze zm.), 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 59 ust. 2 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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: **UROCZYSKO SIEDMIU STAWÓW SP. Z O. O.**, Al. Lotników 12, 02-668 Warszawa, reprezentowanego przez pełnomocnika: **Wioletę Łoś**, Gola Dzierżoniowska 21, 58-217 Gola Dzierżoniowska, z dnia 17.10.2024 r., w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zmianie zagospodarowania terenu pod nazwą: „Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do maksymalnie 400 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą”, na terenie fragmentu działki ewidencyjnej nr 7/1, obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza,

u s t a l a m

DLA UROCZYSKO SIEDMIU STAWÓW SP. Z O. O.

WARUNKI ZABUDOWY

**DLA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO POLEGAJĄCEGO NA ZMIANIE
ZAGOSPODAROWANIA TERENU POD NAZWĄ:**

**„BUDOWA INSTALACJI FOTOWOLTAICZNEJ O MOCY DO MAKSYMALNIE 400 KW WRAZ
Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ”, NA TERENIE FRAGMENTU DZIAŁKI
EWIDENCYJNEJ NR 7/1, OBRĘB GOLA DZIERŻONIEWSKA, GMINA NIEMCZA**

A. Rodzaj inwestycji:

1. Instalacja odnawialnego źródła energii.
2. Zamierzenie inwestycyjne polegające na zmianie zagospodarowania terenu pod nazwą: „Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do maksymalnie 400 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą”, na terenie fragmentu działki ewidencyjnej nr 7/1, obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza, obejmuje realizację:
 - 1) do 700 sztuk paneli fotowoltaicznych o łącznej mocy do 400 kW montowanych na stelażach tzw. stołach;
 - 2) do trzech (3) sztuk falowników o mocy pojedynczego inwertera do 1000 kW;
 - 3) ogrodzenia o wysokości do 3 m;
 - 4) przyłącza elektroenergetycznego;
 - 5) pozostałego niezbędnego uzbrojenia terenu.
3. Wybrane parametry techniczne zamierzenia inwestycyjnego:
 - 1) Moc – do 400 kW;
 - 2) Maksymalna wysokość obiektów budowlanych realizowanych w ramach zamierzenia – do 5 m;
 - 3) Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu – do 4999 m²;
 - 4) Powierzchnia zabudowy – do 4999 m².

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.

Nie określa się 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 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 i nie znajduje się w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wśród przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 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 ich przebudowy na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) 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.
- 4) 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 klasy IV i na nieużytkach, 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.

- 1) Z uwagi na lokalizację przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego zespołu dworcko-folwarcznego w Goli Dzierżoniowskiej wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/4172/842. Wł oraz obszaru historycznego układu ruralistycznego miejscowości podlegających prawnej ochronie konserwatorskiej, należy wprowadzić wzdłuż przebiegu południowych linii rozgraniczających teren inwestycji, pas zieleni separującej w formie nasadzeń roślinności wysokiej tj. o wysokości powyżej 3 m.
- 2) Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

4. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) Dostęp do drogi publicznej – projektowanym wjazdem z gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków symbolem „dr”, zlokalizowanego w granicach działki ewidencyjnej nr 6, obręb Gola Dzierżoniowska. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta i Gminy Niemcza nie planuje się inwestycji zmierzającej do zmiany parametrów gruntu w granicach działki nr 6, z której 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.
- 2) Miejsca do parkowania – nie dotyczy;
- 3) Energia elektryczna – z odnawialnych źródeł energii oraz/lub przyłączem do sieci elektroenergetycznej;
- 4) Woda, ścieki bytowe, zaopatrzenie w ciepło, zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy.
- 5) Wody opadowe i roztopowe – do gruntu, na własny teren nieutwardzony.
- 6) 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 (innym niż obszar szczególnego zagrożenia powodzią) wskazanego we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego.
 - 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 (załączniki nr 2) – na mapach w skali 1:1000.

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

W dniu 17.10.2024 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Inwestora: **UROCZYSKO SIEDMIU STAWÓW SP. Z O. O.**, Al. Lotników 12, 02-668 Warszawa, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w granicach działki ewidencyjnej nr 7/1, obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza, dotyczący zamierzenia inwestycyjnego polegającego na realizacji zamierzenia wskazanego w treści decyzji.

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 realizacji zamierzenia budowlanego jw., 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;
- nie polega na remoncie, montażu lub przebudowie, które: nie powodowałyby zmiany sposobu zagospodarowania terenu oraz użytkowania obiektu budowlanego, nie zmieniałyby jego formy

architektonicznej oraz nie byłyby zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

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. 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.

Organ przeanalizował złożony wniosek i obowiązujące przepisy prawne. W celu ustalenia warunków zabudowy, wykonano czynności, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktami wykonawczymi do ustawy. 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, 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. Wyniki analizy organ przedstawiał w 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. Zgodnie z art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, instalacją odnawialnego źródła energii jest instalacja stanowiąca wyodrębniony zespół:

- urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła lub chłodu opisanych przez dane techniczne i handlowe, w których energia elektryczna lub ciepło lub chłód są wytwarzane z odnawialnych źródeł energii, lub
 - obiektów budowlanych i urządzeń, stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego
 - a także połączony z tym zespołem magazyn energii elektrycznej, magazyn biogazu lub instalacja magazynowa w rozumieniu art. 3 pkt 10a ustawy - Prawo energetyczne wykorzystywana do magazynowania biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego. Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że 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. 1-2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś ustalenia decyzji są zgodne z wnioskiem Inwestora. Powyższe potwierdzają: wyrok WSA w Olsztynie z dnia 22 grudnia 2020 r., sygn. akt II SA/ol 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, wyrok WSA w Rzeszowie z dn. 18 maja 2022 r., sygn. akt. II SA/Rz 1775/21; wyrok NSA z dnia 29 czerwca 2022 r., sygn. akt II OSK 1276/21.
- 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.
 - 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, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2;
 - 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 ZABYTEKÓW 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 DZIERŻONIOWIE, Ignacego Krasickiego 36, 58-200 Dzierżonów (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. 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, 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 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze). Postanowienie znak: RL.644.63.2024 z dn. 29.11.2024 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 przestrzennym)². Uzgodnienie uważa się za dokonane, organ uzgadniający, nie

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.

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.

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 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.6123.91.2024 z dn. 27.11.2024 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 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.

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, zamierzenie inwestycyjne nie jest, bowiem wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko 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.

POU C Z E N I E

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 wniesić 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
Andrzej Ostrowicz
ZASTĘPCA BURMISTRZA

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 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
Sprawę prowadzi: Anna Korman, tel. 74-83-76-995

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI (ART. 53 UST. 3
W ZWIĄZKU Z ART. 64 UST. 1 U.P.Z.P.)
Analiza została przeprowadzona w dniu 21.11.2024 r.

1. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- 1) Żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera ograniczeń odnośnie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - Zgodnie z art. 59 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.), 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.
 - W granicach terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemcza, zatwierdzony uchwałą Nr VI/44/94 Rady Miasta i Gminy Niemcza z dnia 12 grudnia 1994 r. ze zm. (Dz. U. Woj. Wałbrzyskiego Nr 16 poz. 123), utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stąd zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), realizacja inwestycji określonej we wniosku wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy.
- 3) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
 - 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 klasy IV i na nieużytkach, stąd grunty te nie wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji użytków rolnych lub leśnych.
 - Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 - W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
- 4) Ustawa 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:
 - 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 i nie znajduje się w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wśród przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne:

- Zabroniona jest zmiana stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej.
- Zabroniona jest zmiana kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
- Zabronione jest odprowadzanie wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.
- Wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów.
- Planowana inwestycja nie może wpływać, na jakość wód i musi pozwalać na utrzymanie jej powyżej albo, co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
- Inwestycja, powinna spełniać wymogi przepisów odrębnych w tym ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne w szczególności, w części dotyczącej konieczności uzyskania pozwolenia wodno-prawnego – o ile dotyczy.
- Zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1, art. 197 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:
 - zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych.
- Stosownie do art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy – do tej spółki lub tego związku spółek wodnych. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.
- Zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa wodnego, wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym ich odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

6) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane:

- Przedmiotową inwestycję należy przeprowadzić w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.
- Prawdopodobieństwo przyjętych rozwiązań projektowych będzie przedmiotem oceny w postępowaniu o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniu.
- Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę/ zgłoszenia przepisami wiodącymi są unormowania powyższej ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych.
- Dojścia i dojazdy winny spełniać warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań art. 5 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
- W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.
- Organ architektoniczno-budowlany co do zasady jest uprawniony doprecyzować normy określone przez organ planistyczny w decyzji o warunkach zabudowy (wyrok WSA w Poznaniu z 29.06.2016 r., IV SA/Po 235/16).

7) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny:

- 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.
- Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia.
- Właściciel gruntu może wejść na grunt sąsiedni w celu usunięcia zwieszających się z jego drzew gałęzi lub owoców. Właściciel sąsiedniego gruntu może jednak żądać naprawienia wynikłej stąd szkody.

- Właściciel gruntu może obciąć i zachować dla siebie korzenie przechodzące z sąsiedniego gruntu. To samo dotyczy gałęzi i owoców zwieszających się z sąsiedniego gruntu; jednakże w wypadku takim właściciel powinien uprzednio wyznaczyć sąsiadowi odpowiedni termin do ich usunięcia.
 - Domniemywa się, że mury, płoty, miedze, rowy i inne urządzenia podobne, znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących, służą do wspólnego użytku sąsiadów. To samo dotyczy drzew i krzewów na granicy.
- 8) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:
- Dla planowanej inwestycji brak jest ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych, wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, ustalenia w trybie przepisów ustawy – Prawo wodne, warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.
 - W myśl art. 3 pkt 4 poprzez emisję należy rozumieć wprowadzane bezpośrednio lub pośrednio, w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje, energie, takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne, zatem wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi stanowi w świetle tego przepisu emisję. Oznacza to, że przydomowa oczyszczalnia ścieków działająca na potrzeby własnego gospodarstwa domowego lub rolnego stanowi instalację, której funkcjonowanie nie wymaga uzyskania pozwolenia emisyjnego, natomiast przed rozpoczęciem jej eksploatacji prowadzący istnieje konieczność zgłoszenia planowanej eksploatacji przydomowej oczyszczalni ścieków właściwemu organowi ochrony środowiska.
 - Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
 - W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
 - Prace w ramach planowanej inwestycji należy prowadzić w sposób minimalizujący niebezpieczeństwo zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego.
 - Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych.
 - Planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
 - Planowana inwestycja nie może być źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
- 9) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:
- 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.
- 10) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
- W przypadku dokonania, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta i Gminy Niemcza.
- 11) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków:
- Inwestycja nie obejmuje realizacji przyłączy do sieci wodociągowej, które zdefiniowane są w ww. ustawie, jako: przyłącze wodociągowe – odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym;
 - Inwestycja nie obejmuje budowy sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjnej, które zdefiniowane są, w ww. ustawie, jako przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego;
- 12) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne:
- Inwestycja może obejmować budowę sieci rozumianej jako instalacje połączone i współpracujące ze sobą, służące do przesyłania lub dystrybucji paliw lub energii, należące do przedsiębiorstwa energetycznego.
- 13) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:
- Teren inwestycji nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej;
- 14) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:
- Zgodnie z art. 143 ust. 2, przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

- 15) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach:
- Gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może: powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt; powodować uciążliwości przez hałas lub zapach; wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów wiejskich lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym;
 - Wytwórca odpadów jest obowiązany do gospodarowania wytworzonymi przez siebie odpadami.
 - Przetwarzanie odpadów wymaga posiadania zezwolenia na przetwarzanie odpadów.
- 16) Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach:
- Wytwórcy odpadów komunalnych są obowiązani do selektywnego zbierania wytworzonych przez siebie odpadów komunalnych.
 - Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości nieruchomości.
- 17) Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii:
- Zamierzenie inwestycyjne należy do instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, co wskazują decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu oraz wyroki: 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.
 - Należy przestrzegać wymagań określonych w ustawie.
- 18) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
- Przepisy rozporządzenia nie wskazują by linię nowej zabudowy należało ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi. Realizując inwestycję należy zachować jednocześnie przepisy odrębne, jak też regulacje planistyczne, tj. ani linia zabudowy ustalona ewentualnie odmiennie od odległości określonych w przepisach odrębnych nie zwalnia z konieczności zastosowania tych przepisów, ani niezachowanie linii zabudowy nie jest możliwe mimo regulacji przepisów odrębnych.
- 19) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego:
- Należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji.
- 20) Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku:
- Należy przestrzegać wymagań określonych w rozporządzeniu dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Stan PRAWNY

- 1) Inwestycja planowana jest do realizacji na działce ewidencyjnej nr 7/1 w obrębie Gola Dzierżoniowska w gminie Niemcza:

Lp.	Numer działki/ arkusz mapy	Oznaczenie użytku gruntowego	Właściciel/władający
1.	7/1 (cz.), obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza	PsIV, PsV, N (zamierzenie planowane jest na fragmencie działki w granicach użytków: PsIV, N)	Własność inna

- 2) W granicach terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 3) Ustalono, że na przedmiotowym terenie obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Niemcza, zatwierdzony uchwałą Nr VI/44/94 Rady Miasta i Gminy Niemcza z dnia 12 grudnia 1994 r. ze zm. (Dz. U. Woj. Wałbrzyskiego Nr 16 poz. 123). Na podstawie egzemplarza archiwalnego tego planu ustalono, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nie jest wymagane uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy z wojewodą, marszałkiem województwa dolnośląskiego i starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego.

- 4) Zgodnie z częścią graficzną „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Niemcza” ujednoliconego uchwałą nr XIX/93/16 Rady Miejskiej Niemczy z dnia 29 kwietnia 2016 r., przedstawiającą kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy, teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem R – obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ustalenia „Studium (...)” nie wskazują na lokalizowanie w graniach działki objętej przedmiotowym zamierzeniem inwestycyjnym, obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w tym na rozmieszczenie wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych zlokalizowanych w granicach gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IV.

Stan FAKTYCZNY

- 1) Inwestycja **nie** będzie realizowana na gruntach **rolnych klas I-III**.
- 2) Inwestycja **nie** będzie realizowana na gruntach **leśnych**, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem „Ls”.
- 3) Grunty rolne stanowiące użytki rolne, na których planowana jest inwestycja, nie są położone w granicach administracyjnych miast.
- 4) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest położony w granicach terenu górniczego;
- 5) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.
- 6) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody;
- 7) Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
- 8) Teren nie jest zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- 9) Przedmiotowe zamierzenie w jego liniach rozgraniczających, nie jest planowane do realizacji na terenie układów ruralistycznych.
- 10) Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne planowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego zespołu dworcko-folwarcznego w Goli Dzierżoniowskiej wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/4172/842.Wł oraz obszaru historycznego układu ruralistycznego miejscowości podlegających prawnej ochronie konserwatorskiej.
- 11) Istniejące zainwestowanie i użytkowanie terenu:
 - działka, na której przewiduje się realizację inwestycji nie jest zabudowana;
 - działka, na której przewiduje się realizację inwestycji pozostaje w użytkowaniu rolniczym.
- 12) Teren, na którym przewiduje się realizację inwestycji, nie przylega bezpośrednio do dróg publicznych.
- 13) Zgodnie z pismem nr L.dz.4121/2024 z dnia 02.12.2024 r. Prezes Zarządu Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o. o. poinformowała, że: „na terenie działki nr 7/1 obręb Gola Dzierżoniowska oraz w jej sąsiedztwie spółka nie posiada infrastruktury technicznej”.
- 14) Zgodnie z pismem nr TD24-11-0422537-03 z dnia 11.12.2024 r. Kierownik Wydziału Planowania i Rozwoju TAURON Dystrybucja S. A. Oddział w Wałbrzychu poinformowała, że „w obrębie działki nr 7/1 nie znajdują się infrastruktura elektroenergetyczna należąca do TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu. Dopuszczenie realizacji źródeł energii na działkach objętych przedmiotowym postępowaniem jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi”.
- 15) Zgodnie z pismem L.dz.TT-24.2-12/12-49 z dnia 09.12.2024 r. Dyrektor ds. Technicznych Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. poinformował, iż: „najbliższe czynne sieci wodociągowe tranzytowe o średnicy \varnothing 110 oraz \varnothing 225 z rur PE przebiegają przez działkę ewidencyjną nr 7/9. Nie ma możliwości podłączenia ww. sieci wodociągowych. Najbliższa czynna sieć wodociągowa o średnicy \varnothing 110z rur PE do której można się podłączyć przebiega w drodze głównej (dz. nr 11). Poza tym w rejonie opracowania nie występuje infrastruktura wod.-kan. należąca do WiK Sp. z o.o. w Dzierżoniowie”

Projekt analizy opracowała: mgr inż. Anna Badecka

**URZĄD MIASTA I GMINY
w Niemczy**

załącznik nr 3
do Decyzji nr 5/25 o warunkach zabudowy
z dnia 22.01.2025 r.
sygn. sprawy BRL.6730.45.2024

Z up. Burmistrza
Andrzej Osipowicz
ZASTĘPCA BURMISTRZA

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE
ANALIZOWANYM ORAZ WYNIKI ANALIZY W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART.
61 UST. 1 PKT 3-6 U.P.Z.P.
/część tekstowa/

Na podstawie art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 59 ust. 2 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), mając na uwadze rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116 ze zm.), w związku 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), przeprowadza się niniejszą analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Analiza została przeprowadzona w dniu 21.11.2024 r.

1. Dane inwestycji, dla której ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	
Rodzaj inwestycji	„Budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do maksymalnie 400 kW wraz z infrastrukturą towarzyszącą”
Położenie inwestycji	Fragment działki ewidencyjnej nr 7/1, AM-2, obręb Gola Dzierżoniowska, gmina Niemcza, powiat dzierżoniowski, województwo dolnośląskie
Powierzchnia terenu w liniach rozgraniczających teren inwestycji:	ok. 0,5300 ha
Wnioskodawca	UROCZYSKO SIEDMIU STAWÓW SP. Z O. O. , Al. Lotników 12, 02-668 Warszawa, pełnomocnik: Wioletta Łoś , Gola Dzierżoniowska 21, 58-217 Gola Dzierżoniowska
2. Zabudowa działki sąsiedniej i analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)	
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 rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z instalacją odnawialnego źródła energii, stąd nie przeprowadzono analizy w zakresie warunku określonego w 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametry dla inwestycji ustalone w decyzji stanowią powtórzenie parametrów zawartych we wniosku.	
3. Wyniki analizy – ustalenia funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)	
Ze względu na to, że mamy do czynienia z instalacją odnawialnego źródła energii, nie przeprowadzono analizy w zakresie warunku określonego w 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, parametry dla inwestycji ustalone w decyzji stanowią powtórzenie parametrów zawartych we wniosku. Ustalenie funkcji: instalacja odnawialnego źródła energii – magazyny energii połączone z urządzeniami służącymi do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii.	
Linie zabudowy: nie ustala się	
4. Dostęp terenu, objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2, 3)	
Dostęp do drogi publicznej	Projektowanym wjazdem z gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków symbolem „dr”, zlokalizowanego w granicach działki ewidencyjnej nr 6, obręb Gola Dzierżoniowska. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta i Gminy Niemcza nie planuje się inwestycji zmierzającej do zmiany parametrów gruntu w granicach działki nr 6, z której 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.

Miejsca do parkowania	Nie dotyczy
Energia elektryczna	Z odnawialnych źródeł energii oraz/lub przyłączem do sieci elektroenergetycznej;
Woda	Nie dotyczy
Ścieki bytowe	
Zaopatrzenie w ciepło	
Wody opadowe i roztopowe	Do gruntu, na własny teren nieutwardzony
Odpady stałe w trakcie budowy	Do odpowiednich pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami odrębnymi
Gaz	Nie dotyczy
W związku z powyższym warunki art. 61 ust. 1 pkt 2 i 3 uznaje się za spełnione .	

5. Charakterystyka działki, pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61 ust. 1 pkt 4)

Działka ewidencyjna nr 7/1 w Goli Dzierżoniowskiej o powierzchni 3,6986 ha, stanowi użytki oznaczone w ewidencji gruntów jako: PsIV, PsV, N. Zamierzenie planowane jest na fragmencie działki. Teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz nie wymaga uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej, stosownie do art. 11 ust. 1, art. 2 pkt 3 wyżej wymienionej ustawy. W związku z powyższym warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 uznaje się za **spełniony**.

6. Charakterystyka inwestycji, pod względem zgodności z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)

Teren objęty wnioskiem:

- nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony zabytków;
- nie jest zlokalizowany na obszarze objętym formami ochrony przyrody.

W granicach terenu objętego wnioskiem:

- nie występują tereny górnicze, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze;
- nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Planowana inwestycja ponadto nie narusza przepisów odrębnych. Teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony ani ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie przepisów odrębnych, które wykluczałyby realizację planowanego przedsięwzięcia, stąd warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 uznaje się za **spełniony**.

7. Charakterystyka inwestycji, pod względem lokalizacji w obszarze strefy kontrolowanej, strefy bezpieczeństwa oraz 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 2021r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy (art. 61 ust. 1 pkt 6)

Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- 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;
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2;
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z powyższym warunek art. 61 ust. 1 pkt 6 uznaje się za **spełniony**.

Projekt analizy opracowała: mgr inż. Anna Badecka

URZĄD MIASTA I GMINY
w Niemczycy

załącznik nr 4

do Decyzji nr 5/25 o warunkach zabudowy

z dnia 22.01.2025r.

sygn. sprawy BR.6730.45.2024

Z up. Burmistrza

Andrzej Osipowicz
ZASTĘPCA BURMISTRZA

