

DECYZJA Nr 20/2025
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dalej *upzp*, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy, art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) dalej *kpa* oraz 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) dalej *rozporządzenie*

USTALAM NA RZECZ
PPE25 SP. Z O.O.
ul. Napoleńska 19, 61-671 Poznań

WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI:
BUDOWA FARMY FOTOWOLTAICZNEJ „PV MIŁOGOSZCZ”
O MOCY DO 10 MW WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

LOKALIZACJA INWESTYCJI:
GMINA: RUDNA
OBRĘB: MIŁOGOSZCZ
CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 155/6

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa produkcyjna – Budowa farmy fotowoltaicznej „PV Miłogoszcz” o mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) **funkcja:** produkcyjna;
- 2) **linie zabudowy dla budowli:** wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15 m od drogi gminnej działki nr 155/3 oraz w odległości 5 m od rowu działki nr 174, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji, z zachowaniem przepisów odrębnych,
linie zabudowy nie dotyczą: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, werand, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, niezabudowanych schodów, sieci infrastruktury technicznej,
naależy zachować odległość od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) **maksymalny udział powierzchni zabudowy:** nie ustala się,
- 4) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:** 80% (wliczając teren biologicznie czynny pod panelami);
- 5) **maksymalna intensywność zabudowy:** nie ustala się,
- 6) **nadziemna intensywność zabudowy:**
 - a) **minimalna:** nie ustala się,
 - b) **maksymalna:** nie ustala się,
- 7) **szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu:** nie ustala się,
- 8) **maksymalna wysokość zabudowy:**
 - a) **dla modułów fotowoltaicznych:** nie ustala się,
 - b) **dla kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych magazynów energii:** 3,0 m,

- 9) **rodzaj głównego dachu:**
 - a) **dla paneli fotowoltaicznych:** nie ustala się,
 - b) **dla kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych magazynów energii:** dowolny;
 - 10) **układ głównych połaci:**
 - a) **dla paneli fotowoltaicznych:** nie ustala się,
 - b) **dla kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych magazynów energii:** dowolny;
 - 11) **kąt nachylenia głównych połaci dachu:**
 - a) **dla paneli fotowoltaicznych:** nie ustala się,
 - b) **dla kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych magazynów energii:** do 12°;
 - 12) **kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:** nie ustala się;
 - 13) **minimalna liczba miejsc do parkowania:** nie dotyczy;
 - 14) **dopuszcza się wszelkie urządzenia i budowle związane z inwestycją,** kontenery techniczne, linie kablowe nn, SN, inwertery, trackery, system monitoringu, ogrodzenie, magazyny energii, place manewrowo-serwisowe, instalacje odgromowe oraz inne niezbędne elementy infrastruktury technicznej związanej z przedmiotową inwestycją;
 - 15) **w ramach przedmiotowej inwestycji dopuszcza się budowę do 10 szt. kontenerowych stacji transformatorowych;**
 - 16) **w ramach przedmiotowej inwestycji dopuszcza się budowę do 40 szt. kontenerowych magazynów energii.**
- 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**
- 1) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody;
 - 2) inwestycję planuje się na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolami RIVa, RIVb, RV, ŁIV oraz ŁVI o łącznej powierzchni ok. 4,0785 ha. Cała działka nr 155/6 zawiera użytki o symbolach RIVa, RIVb, RV, ŁIV oraz ŁVI o łącznej powierzchni 4,1600 ha. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) teren nie wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze;
 - 3) teren może wymagać wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej – kwestia ta badana jest przez właściwego miejscem starostę i następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 4) Wójt Gminy Rudna w dniu 18 grudnia 2024 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr SOŚ.6220.10.8.2024 w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej „PV Miłogoszcz” o mocy do 10 MW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowaną na działce nr ew. 155/6, obręb Miłogoszcz, gmina Rudna, powiat lubiński, województwo dolnośląskie;
 - 5) z ewidencji urządzeń melioracji wodnych wynika, że teren inwestycji graniczy z rowem melioracyjnym R-K-5 (działka nr 174, obręb Miłogoszcz). Na terenie planowanej inwestycji może występować niezainwentaryzowana sieć drenarska, którą w przypadku ewentualnej kolizji, należy przebudować w sposób zapewniający sprawne działanie sieci. Prace należy wykonać pod specjalnym nadzorem melioracyjnym;
 - 6) stosownie do art. 197 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, drenowania oraz rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie są zaliczane do urządzeń melioracji wodnych. Urządzenia melioracji wodnych w rozumieniu ustawy Prawo wodne są to urządzenia służące m.in. do regulowania stosunków wodnych celem polepszenia zdolności produkcyjnej gleby. Optymalne stosunki wodne zapewniają prawidłowo zaprojektowane i wykonane urządzenia melioracyjne oraz prawidłowa ich bieżąca konserwacja i eksploatacja. Zaniechanie konserwacji urządzeń melioracyjnych lub ich zniszczenie może doprowadzić do zmiany stanów wód na gruntach, kierunków spływu wód, nadmiernego uwilgotnienia gleby, a także szkodliwie wpływać na inne nieruchomości i gospodarkę wodną. Zabraniają tego art. 234, art. 192 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. W przypadku ich

uszkodzenia przy wykonywaniu prac ziemnych, właściciel gruntu winien naprawić powstałe uszkodzenia, celem zapewnienia możliwości odprowadzenia wód gruntowych z ww. działek oraz terenów przyległych (art. 192 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne);

- 7) zgodnie z art. 234, art. 192 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:
 - a) zmiany kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) niszczenia lub uszkadzania urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - c) wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych;
 - 8) ponadto zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne 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.
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
- Nie dotyczy ze względu na brak w obszarze zainwestowania obiektów lub terenów objętych ochroną zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**
- 1) infrastruktura techniczna:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z warunkami technicznymi od zarządcy sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy,
 - c) odprowadzenie ścieków bytowych – nie dotyczy,
 - d) odprowadzanie wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się i zaleca stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika,
 - e) odprowadzanie odpadów stałych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie ciepło/gaz – nie dotyczy;
 - 2) dostęp do drogi publicznej: nie dotyczy – zgodnie z art. 61 ust. 3 *upzp*.
- 6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**
- 1) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:* planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej. Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, inwestor powinien przy wykonywaniu swego 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;
 - 2) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:* należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
 - 3) *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:* zakazuje się pozbawienia dostępu do światła dziennego z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;

- 4) *określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:*
- a) 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,
 - a) 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, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,
 - b) planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 5) *określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:*
- a) planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu,
 - b) planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
 - c) planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi.
7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).**
Teren zainwestowania nie leży na terenie górniczym, zagrożonym powodzią lub zjawiskami osuwania się ziemi.
8. **Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.**
Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.
9. **Uzyskanie uzgodnień:**
Projekt decyzji uzyskał uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2, 2a, 6 *upzp* od:
- 1) Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Legnicy – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków;
 - 2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
 - 3) Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Wrocławiu – w zakresie melioracji;
 - 4) Starosty Lubińskiego – w zakresie ochrony gruntów rolnych.
10. **Uzyskanie opinii:**
Projekt decyzji nie wymagał uzyskania opinii na podstawie art. 53 ust. 5e *upzp*.
11. **Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.**
Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji – załącznik nr 1.
12. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu** na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 *upzp* przedstawiono w załączniku nr 2.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez uprawnioną urbanistkę mgr inż. Sarę Winiarczyk, zgodnie z wymogiem art. 60 ust. 4 *upzp*. Podpisany projekt decyzji znajduje się w aktach sprawy.

UZASADNIENIE

Dnia 31 marca 2025 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpił Pan Andrzej Łuczak, Prezes Zarządu PPE25 Sp. z o.o., ul. Napoleńska 19, 67-671 Poznań.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tutejszy organ wykazała, że przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do inwestycji, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 upzp i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2, w związku z art. 64 ust. 1 *upzp*, tutejszy organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją.

Wykorzystując dane z Ewidencji Gruntów i Budynków rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 61 § 4 *kpa*) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły skorzystać. Przed wydaniem decyzji, zgodnie z dyspozycją art. 10 *kpa*, wszystkie strony zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania administracyjnego oraz możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zgromadzonych w sprawie dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 *upzp*, tutejszy organ stwierdził co następuje:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu - **odstąpiono, zgodnie z art. 61 ust. 3 *upzp***;
- 2) dostęp do drogi publicznej nie jest wymagany, zgodnie z art. 61 ust. 3 *upzp*;
- 3) istniejące/planowane 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 *upzp* przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Planowana inwestycja stanowi instalację odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Nie zachodzi zatem konieczność wyznaczania obszaru analizowania ani analizy zabudowy w obszarze analizowanym.

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po uzyskaniu uzgodnień organów, o których mowa w art. 53 ust. 4. Zgodnie z ww. przepisem wydanie decyzji dla przedmiotowej inwestycji wymagało uzgodnienia z organami w zakresie pkt 2, 2a, 6.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2025 r. wójt wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji

do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Delegatura w Legnicy, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków – projekt decyzji uzgodniono w trybie tzw. „milczącej zgody”.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2025 r. wójt wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lubinie pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – projekt decyzji uzgodniono w trybie tzw. „milczącej zgody”.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2025 r. wójt wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji do Starosty Lubińskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych. Postanowieniem znak DAN.673.11.2025 z dnia 14 kwietnia 2025 r. organ uzgodnił przedłożony przez wójta projekt decyzji.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2025 r. wójt wystąpił z wnioskiem o uzgodnienie projektu decyzji do Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Wrocławiu, w odniesieniu do melioracji – projekt decyzji uzgodniono w trybie tzw. „milczącej zgody”.

Wobec spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wydania decyzji, w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego należało postanowić, jak w rozstrzygnięciu.

Ostateczna decyzja, o której mowa w art. 50 ust. 1 *upzp* uprawnia inwestora do zgłoszenia robót budowlanych lub ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę lub braku sprzeciwu wobec zgłoszenia, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej. W myśl art. 55 i art. 64 ust. 1 *upzp* decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę i rozpatrujący zgłoszenia; ustalenia niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę oraz rozpatrzyć zgłoszenia w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 *upzp* wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 51 ust. 2, ust. 2d–2i, w nawiązaniu do art. 64 ust. 1 pkt 1 *upzp*, w przypadku niewydania przez tutejszy organ decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie, wnioskodawca ma prawo wniesienia, za pośrednictwem Wójta Gminy Rudna, żądania wymierzenia kary pieniężnej do Wojewody Dolnośląskiego, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. Do ww. terminu, zgodnie z art. 51 ust. 2c, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Legnicy za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a *kpa* strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. W przypadku zrzeczenia się tego prawa przez wszystkie strony, z dniem doręczenia tutejszemu organowi oświadczenia przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja stanie się ostateczna i prawomocna. Zrzeczenie się prawa do odwołania uniemożliwia stronie w późniejszym czasie możliwość zaskarżenia takiej decyzji. Na zgodny wniosek wszystkich stron, lub po złożeniu wniosku przez jedną ze stron, w przypadku, gdy pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, organ odwoławczy może przeprowadzić postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

1. Załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000– załącznik nr 1
2. Część tekstowa analizy i wyników analizy architektoniczno-urbanistycznej – załącznik nr 2

Opracowała:

mgr inż. Sara Winiarczyk

Otrzymują:

1. PPE25 Sp. z o.o., ul. Napoleńska 19, 61-671 Poznań
2. Strony postępowania określone w aktach sprawy
3. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lubin, ul. Spółdzielcza 18, 59-300 Lubin (dot. dz. 155/4, 212)
4. Starosta Lubiński, ul. Jana Kilińskiego 12b, 59-300 Lubin (dot. dz. 174)
5. Wójt Gminy Rudna, Pl. Zwycięstwa 15, 59-305 Rudna
6. SNP aa.

Na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.), § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 września 2007 r. w sprawie zapłaty opłaty skarbowej (Dz. U. Nr 187, poz. 1330)

1. Dokonano zapłaty opłaty skarbowej w wysokości 598 złotych*

2. ~~Decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z kolumną 4 ust. 8 w części I załącznika do ustawy*~~

*Niepotrzebne skreślić.