

**DECYZJA NR 126 / 2023**  
**o warunkach zabudowy***Sprawę prowadzi:*

Karolina Lach

(Starszy Inspektor),  
tel. 32 37 33 466

Na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. – o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2023r. poz. 40 ze zm./, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. 2023r. poz. 977 ze zm./ oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. 2023r. poz. 775 ze zm./ po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.06.2023r. /uzupełnionego w dniu 19.07.2023r./ wnioskodawcy DG Nieruchomości Sp. z o.o., ul. Nowogrodzka 62b/19 02-002 Warszawa w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa instalacji odnawialnego źródła energii elektrycznej o mocy ok. 0,95MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, ul. Szyb Franciszek dz. nr 397/28, 398/28, 387/28 /k. mapy: 11, obręb: Biskupice 0002/ w Zabrzu ”

**u s t a l a m   w a r u n k i   z a b u d o w y**

dla inwestycji p.n.: „**Budowa instalacji odnawialnego źródła energii elektrycznej o mocy ok. 0,95MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, ul. Szyb Franciszek dz. nr 397/28, 398/28, 387/28 /k. mapy: 11, obręb: Biskupice 0002/ w Zabrzu**” - w granicach terenu objętego wnioskiem wskazanego na załączonej do wniosku mapie

**na rzecz Wnioskodawcy:**

DG Nieruchomości Sp. z o.o., ul. Nowogrodzka 62b/19, 02-002 Warszawa.

**I. Rodzaj i zakres inwestycji:****1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

- instalacja odnawialnego źródła energii;
- źródła wytwórcze instalacji fotowoltaicznej na gruncie,
- stacja transformatorowa,
- infrastruktura techniczna i drogową.

**2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

W ramach inwestycji planuje się budowę instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego o mocy ok. 0,95 MW na gruncie oraz budowę stacji transformatorowej i niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej. Teren objęty wnioskiem obejmuje dz. nr.: 397/28 (w części), 398/28, (w części), 387/28 (w części). Celem przedmiotowej inwestycji jest produkcja energii elektrycznej i wyprowadzenie jej do sieci elektroenergetycznej.

- powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 10 800m<sup>2</sup>,
- projektowana powierzchnia zabudowy instalacji fotowoltaicznej ok. 3400 - 4200m<sup>2</sup>,
- panele fotowoltaiczne wraz z konstrukcją wsporczą o wysokości do ok. 3,5m,
- charakterystyczne parametry dla kontenerowej stacji transformatorowej:
  - projektowana powierzchnia zabudowy - ok. 4,5-7m<sup>2</sup>,
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 2,5- 3,5m,
  - dach płaski.

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

Ze względu na rodzaj inwestycji polegający na budowie instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 ust. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii



/Dz. U. z 2023r. poz. 1436 t.j./, w przedmiotowym postępowaniu zachodzi przesłanka, o której mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powodująca wyłączenie ze stosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 /zasady dobrego sąsiedztwa/ i art. 61 ust. 1 pkt 2 /warunku dostępu do drogi publicznej/.

1) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) Dla przedmiotowego przedsięwzięcia została wydana decyzja Prezydenta Miasta Zabrze nr OŚ/5-2023 z dnia 15.03.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach. W/w decyzji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Planowane zamierzenie inwestycyjne należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit b (cyt. „*zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: a)(...), b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a)*”) -rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.). Są to przedsięwzięcia, dla których zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm./ wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Docelowe przedsięwzięcie polegać będzie na budowie farmy fotowoltaicznej o mocy nie większej niż 4MW na terenie działek: 397/28, 398/28, 399/29 (obwód Biskupice) położonych w Zabrzu. Sumaryczna powierzchnia działek przeznaczonych na realizację ww. przedsięwzięcia wynosi 5,8596 ha. Celem projektowanej farmy fotowoltaicznej będzie produkcja energii elektrycznej i wprowadzenie jej do sieci elektroenergetycznej zgodnie w warunkami technicznymi podanymi przez operatora sieci. Inwestor planuje realizację przedsięwzięcia w całości lub etapami – blokami do 1MW każdy, który będzie wyposażony w kompletną infrastrukturę pozwalającą na samodzielne funkcjonowanie każdego bloku.

Wybrane zagadnienia z w/w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach:

- funkcjonowanie farmy fotowoltaicznej nie będzie wiązało się z istotnym oddziaływaniem na środowisko, ewentualne oddziaływanie będzie miało charakter lokalny i ograniczy się głównie do fazy realizacji planowanej farmy z chwilą zakończenia prac budowlanych, ustanie niekorzystne oddziaływanie,
- eksploatacja farmy fotowoltaicznej nie będzie powodować oddziaływania na środowisko związanych z emisją pyłów lub gazów do powietrza oraz emisją hałasu, wytwarzaniem odpadów oraz ścieków,
- podczas realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, nie ulegnie zmianie użytkowanie terenu,
- na etapie eksploatacji farmy nie będą powstawały ścieki bytowe ani technologiczne,
- wody opadowe / roztopowe z terenu zajętego przez inwestycję będą odprowadzane bezpośrednio do gruntu,
- działki przeznaczone pod planowaną farmę fotowoltaiczną w chwili obecnej są niezabudowane i stanowią teren upraw rolnych,
- otoczenie terenu przedsięwzięcia stanowią tereny przemysłowe i poprzemysłowe,
- w najbliższym otoczeniu przedsięwzięcia nie występuje zabudowa mieszkaniowa,
- planowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na terenie cennym przyrodniczo,
- planowane przedsięwzięcie nie będzie wykazywało powiązań z innymi przedsięwzięciami; lokalizacja elektrowni fotowoltaicznej nie spowoduje zmiany użytkowania przyległych gruntów,
- planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do zakładów o zwiększonym ryzyku albo o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- realizacja przedsięwzięcia nie będzie wymagała wycinki drzew,
- na obszarze przedmiotowej inwestycji jak i w obszarze jej oddziaływania nie znajdują się korytarze ekologiczne, obszary chronionego krajobrazu, zespoły przyrodniczo-

krajobrazowe, użytki ekologiczne oraz obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowej pomniki przyrody, korytarze ekologiczne,

- teren przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza obszarami wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk i siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarami sieci Natura 2000,
- planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach: wodno-błotnych, o płytkim zaleganiu wód podziemnych, wybrzeży, górskich, leśnych, objętych ochroną, w tym w strefach ochronnych ujęć wód i strefach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, przylegających do jezior, uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej, w jego zasięgu i zasięgu jego oddziaływania brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- przy zachowaniu zasad bezpieczeństwa oraz podstawowych wymogów ochrony środowiska przedmiotowa inwestycja nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska, jak również nie pogorszy zdrowia i warunków życia ludzi na przedmiotowym terenie oraz w jego otoczeniu.

2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren nieruchomości, na których planowana jest przedmiotowa inwestycja nie jest wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego oraz gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym planowana inwestycja w świetle ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm./ nie podlega uzgodnieniu w zakresie wydania decyzji o warunkach zabudowy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Ustala się następujące warunki w tym zakresie:

- a) zgodnie z pismem z dnia 18.08.2023r. Miejskiego Zarządu Dróg w Zabrzu znak: NUB.4230.9922.107.2023.JC.:
  - planowana inwestycja nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej powiatowej ul. Bytomskiej (S 8207),
  - dostęp do drogi publicznej należy realizować poprzez układ dróg wewnętrznych,
  - przyjęty sposób zagospodarowania wód opadowych ma być zgodny z obowiązującymi przepisami i nie może naruszać interesu osób trzecich,
  - za spowodowanie ewentualnych szkód odpowiada inwestor przedmiotowej inwestycji i jego następca prawny,
  - w przypadku kolizji inwestycji z istniejącym uzbrojeniem i obiektami infrastruktury technicznej, inwestor na swój koszt dokona przełożenia lub zabezpieczenia w/w urządzeń lub obiektów, według zaleceń właścicieli uzbrojenia zlokalizowanego w obszarze objętym przedmiotową inwestycją,
- b) Wydział Zarządzania Mieniem tut. Urzędu w piśmie z dnia 22.08.2023r., poinformował, iż nie wnosi uwag w zakresie swoich kompetencji w sprawie będącej przedmiotem postępowania określonych w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Zabrzu, nadanym zarządzeniem nr 842/ZUP/2020 Prezydenta Miasta Zabrze z dnia 30 listopada 2020r. zmienionym zarządzeniami nr 793/ZPU/2021 Prezydenta Miasta Zabrze z dnia 30 września 2021 r. oraz nr 1057/ZUP/2021 z dnia 31 grudnia 2021r.
- c) Dyrektor Zabrzeńskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w piśmie znak: U/TTU/504/604/4680/2023 z dnia 17.08.2023r., poinformował, że w/w inwestycja nie koliduje z projektem pn. „Poprawa gospodarki wodno-ściekowej na terenie Gminy Zabrze” oraz nie wnosi uwag do planowanej inwestycji.

4) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Gliwicach w piśmie znak: GLI/514/0004/11/04601/Za z dnia 21.06.2011r. poinformował, że w/w rejon położony jest poza terenem górniczym. W rejonie tym istniał obszar górniczy KWK „Pstrowski”, zlikwidowany decyzją Ministra Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 01.03.1996r. znak: BKK/PK/96.

Dokumentacja dotycząca warunków górniczo-geologicznych w/w rejonu znajduje się w Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Górnictwa przy Wyższym Urzędzie Górniczym w Katowicach.

5) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmującą w szczególności ochronę przed:
- pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje,
  - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych, innych użytków gruntowych oraz melioracji wodnych:

- a) planowana inwestycja zlokalizowana jest na użytkach gruntowych klasy: **Tp, RIVb**.
- b) Wydział Zarządzania Mieniem tut. Urzędu w piśmie z dnia 22.08.2023 r. poinformował, iż nie wnosi uwag w sprawie będącej przedmiotem postępowania. Poinformował ponadto, iż działki nr 397/28 i nr 398/28 posiadają użytek gruntowy klasy RIVb pochodzenia mineralnego, który nie stanowi gruntu rolnego w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. z 2022 r. poz. 2409/. Działka nr 387/28 nie podlega przepisom ww. ustawy.

7) Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- a) Wystąpiono o uzgodnienie inwestycji w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Marszałka Województwa Śląskiego, który nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia odbioru projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane” /pismo doręczono w dniu 16.08.2023r./;
- b) Wystąpiono o uzgodnienie inwestycji w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego w Warszawie pismem znak DOP-WUDI.484.957.2023.3EW z dnia 24.08.2023r. poinformował, iż obszar przedmiotowej inwestycji nie obejmuje ani nie przylega bezpośrednio do linii kolejowej.
- c) Wystąpiono o uzgodnienie inwestycji w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gliwicach. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gliwicach postanowieniem z dnia 22.09.2023r. uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto poinformował, że dla obszaru planowanej inwestycji nie zdefiniowano urządzeń melioracji wodnych. Niemniej jednak na etapie projektowania inwestycji należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie, mogących kolidować z planowaną inwestycją, istniejących ciągów drenarskich a w przypadku ich uszkodzenia inwestor zobowiązany jest do usunięcia szkód na własny koszt.
- d) Na podstawie pisma znak: 1575-DE-DSK-DUK-WFK.071.1.2021.2, z dnia 30.09.2021r. operator systemu przesyłowego elektroenergetycznego - Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. w Katowicach, poinformował, że w rejonie planowanej inwestycji nie jest

zlokalizowana infrastruktura elektroenergetyczna będąca częścią krajowego systemu przemysłowego.

- e) Operator Gazociągów przemysłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Świerklanach, w piśmie znak: OS-DL.404.882.2021.3(AZ) z dnia 06.10.2021r., poinformował, że w granicach administracyjnych miast Zabrze Operator Gazociągów Przemysłowych GAZ-SYSTEM S.A. nie eksploatuje sieci gazowej.

#### Uzasadnienie

W dniu 30.06.2023r. do tut. organu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji jw.. Złożony wniosek zawierał braki formalne. Działając zgodnie z art. 64 § 2 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego pismem z dnia 10.07.2023r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku wskazując termin uzupełnienia wniosku. Wniosek został uzupełniony o wskazane braki w dniu 19.07.2023r.

W dniu 11.08.2023r. rozesłano zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w powyższej sprawie oraz wystąpiono o uzgodnienia stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny objęte wnioskiem nie są objęte aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Zabrzu Nr XLIV/354/92 z dnia 28 grudnia 1992r. opublikowaną w dzienniku Urzędowym województwa katowickiego Nr 1 z dnia 20 stycznia 1993r. poz. 12 – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 ze zm.) dnia 1 stycznia 2003r. stracił ważność.

Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze, na którym obowiązuje Uchwała Nr XVI/286/20 Rady Miasta Zabrze z dnia 27 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w dzielnicy Biskupice w rejonie ul. Szyb Franciszek i ul. Bytomskiej w Zabrzu”.

Tereny nie są objęte obowiązkiem sporządzenia planu wynikającym z przepisów odrębnych.

Ze względu na rodzaj inwestycji polegający na budowie instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 ust. 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii /Dz. U. z 2023r. poz. 1436 t.j./, w przedmiotowym postępowaniu zachodzi przesłanka, o której mowa w art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powodująca wyłączenie ze stosowania art. 61 ust. 1 pkt 1 /zasady dobrego sąsiedztwa/ i art. 61 ust. 1 pkt 2 /warunku dostępu do drogi publicznej/.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie objętym inwestycją, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po przeprowadzeniu badania zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi oraz po uzyskaniu wszelkich wymaganych uzgodnień wydano decyzję o warunkach zabudowy.

W związku z faktem, że zostały zachowane warunki wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 3-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zostały spełnione wymagania:

3. Projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla potrzeb niniejszego zamierzenia /w zakresie odbioru energii elektrycznej pismo Tauron Dystrybucja S.A. z dnia 12.03.2023r. nr TG/OGL/OMP/2023-03-12/0000003/;
4. teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
5. postępowanie wykazało zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi;
6. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przemysłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie przesyłowych / Dz. U. z 2022 r. poz. 273 ze zm./, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt. 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

oraz w związku z faktem, że przedmiotowa inwestycja nie pozostaje w sprzeczności z zagospodarowaniem na działkach sąsiednich, wydanie niniejszej decyzji było możliwe.

W dniu 07.09.2023 r. działając w oparciu o zasadę informowania strony o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na jej prawa i obowiązki będące przedmiotem postępowania administracyjnego, mając na uwadze obowiązek zapewnienia stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania /art. 7, art. 9 i art. 10 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego organ poinformował strony, że zostały zebrane wszystkie dowody i materiały potrzebne do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie.

W trakcie trwania postępowania administracyjnego strony postępowania nie wniosły uwag.

Omawiana decyzja jest promesą ustalającą na jakich warunkach zainteresowany może ubiegać się o uzyskanie stosownych zezwoleń w oparciu o Prawo budowlane, przy czym brak możliwości spełnienia określonych warunków powoduje odmowę ich udzielenia.

**Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji decyzji.**

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Wrysowanie przez Inwestora w liniach rozgraniczających obiektów na mapie stanowiącej załącznik do wniosku nie przesądza o takiej ich lokalizacji.

#### **Pouczenie:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
3. W decyzji o warunkach zabudowy nie określa się terminu jej ważności, jednakże na podstawie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligatoryjnie stwierdza się nieważność decyzji w skutek wejścia w życie (dla terenu objętego decyzją) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Utratę ważności decyzji może spowodować również zmiana przepisów prawa powszechnego, dotyczącego planowania i zagospodarowania przestrzennego.
4. **Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.**

*Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach, ul. Dąbrowskiego 23, za pośrednictwem tut. Organu w terminie do 14-tu dni od daty jej doręczenia.*

*W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.*

*Zgodnie z art. 73 par 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego strona ma prawo wglądu do akt sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów. Prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania.*

*W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa – art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 i ust.1 punkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. 2023r. poz. 977 ze zm./.* Do terminu, o którym mowa w ust. 2, 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 – art. 51 ust. 2c;

*Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o decyzję o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary - art. 51 ust. 2e;*

*Na podstawie /art. 1 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej /Dz. U 2022 poz. 2142 ze zm./za wydanie niniejszej decyzji pobrano opłatę skarbową w wysokości 598zł – dowód potwierdzenia transakcji przelew mBank S.A. z dnia 26.06.2023r.*

Zgodnie z art.5, pkt. 3,4, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Karolina Lach, nr dyplomu 102630 ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U. z 2013r. poz. 932 i 1650).

Podpisano elektronicznie.

Marzena Maksysz-Łobko

Zastępca Naczelnika

26 września 2023 r.

**ZAŁĄCZNIK:**

Nr 1 - 1 egz. kopii mapy zasadniczej z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji;

Z załącznikiem, strony postępowania mogą się zapoznać w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zabrzu ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze, Wydział Budownictwa – V piętro, pok. 508, po wcześniejszym umówieniu się telefonicznym.

**Otrzymują za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:**

**Wnioskodawca:**

DG Nieruchomości Sp. z o.o., ul. Nowogrodzka 62b/19, 02-002 Warszawa

**Strony postępowania:**

1. Spółka Restrukturyzacji Kopalń Spółka Akcyjna, ul. Strzelców Bytomskich 207, 41-914 Bytom
2. Gmina Miejska Zabrze -ZM

**Do wiadomości:**

1. AAB w/m
2. BPP w/m
3. Kopia a/a