BURMISTRZ GŁUSZYCY
ul. Parkowa 9, 58-340 Głuszyca

Głuszyca, 14.08.2026 r.

GKiM.6733.4.2026

D E C Y Z J A Nr 4/2026
lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2024 r., poz. 572), art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku:

Gminy Głuszyca reprezentowanej przez Burmistrza Głuszycy z siedzibą ul. Parkowa 9, 58-340 Głuszyca w sprawie wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

W oparciu o warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

u s t a l a m

na rzecz **Gminy Głuszyca** z siedzibą ul. Parkowa 9, 58-340 Głuszyca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie hali magazynowej wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. nr 187/21 AM002 obręb Grzmiąca
identyfikator 022105_5.0002.187/21.

1. **Rodzaj inwestycji:**
   Magazyn - stanowiący zaplecze techniczne.

2. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
   1. linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z załącznikiem graficznym, rozumiana jako linia, którą ściany zewnętrzne budynku nie mogą przekraczać,
   2. intensywność zabudowy - minimalna 0,01 i maksymalna 0,3 z tolerancją do 20%
   3. nadziemna intensywności zabudowy - minimalna 0,01 i maksymalna 0,3 z tolerancją do 20%,
   4. udział powierzchni zabudowy – maksymalnie 0,2,
   5. szerokości elewacji frontowej budynku (hali) – maksymalnie 30,0m,
   6. wysokości zabudowy – od 5,5 m do 8,0 m,
   7. geometria dachu (kąt nachylenia, rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu, kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki) – dach płaski lub dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 35^0. Kierunek głównej kalenicy dachy równoległy lub prostopadły do frontu działki z tolerancją 10% ,
   8. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 45% powierzchni terenu działki,
   9. minimalna liczba miejsc do parkowania – 5 na terenie działki nr 187/21 AM002 obręb Grzmiąca.

3. **Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:** ,
   1) ochrona gruntów rolnych i leśnych – inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,
   2) ochrona wód - inwestycja nie spowoduje skażenia wód, w tym zachwiania poziomu ilości wody zapewniającego ochronę równowagi biologicznej,
   3) ochrona powietrza - inwestycja nie będzie powodować zanieczyszczeń powietrza,
   4) zagrożenie powodziowe – brak,
   5) zagrożenie osuwania się mas ziemnych – brak,
   6) zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne – brak,

7) ochrona przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi – brak oddziaływania w zakresie hałasu, wibracji i pola elektromagnetycznego,
8) obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody – Obszar Natura 2000 „Sudety Wałbrzysko-Kamiennogórskie", „Góry Kamienne".

4. **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem jest zobowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Głuszycy.

5. **Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
1) energia elektryczna – poprzez podłączenie do sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci, dopuszcza się budowę odnawialnych źródeł energii wykorzystujących promieniowanie słoneczne o mocy mikroinstalacji,
2) energia cieplna – z indywidualnej kotłowni z zachowaniem nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z uchwały Sejmiku województwa dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (tzw. uchwała antysmogowa),
3) woda – poprzez przyłączenie do sieci wodociągowej,
4) kanalizacja – odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub zbiorczej oczyszczalni biologicznej,
5) gaz – nie dotyczy,
6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na nieutwardzony teren działki 187/21 AM002 obręb Grzmiąca. Należy dążyć do retencji wód opadowych. Ustala się zakaz zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Zabronione jest również dokonywanie spływu wód opadowych na teren sąsiedniej nieruchomości,
7) łączność – z istniejącej sieci telefonii komórkowej,
8) gospodarka odpadami – wywożone przez koncesjonowany zakład zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Głuszyca,
9) dostęp do drogi publicznej – poprzez planowany zjazd z drogi wewnętrznej dz. nr 187/13 do drogi publicznej ulicy Spółdzielców.

6. **Ochrona interesów osób trzecich:**
Planowana inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich w zakresie:
1) zapewnienia dostępu do drogi publicznej, w trakcie prowadzenia prac obowiązuje zapewnienie dostępu do nieruchomości przyległych,
2) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności,
3) uciążliwości powodowanymi przez hałas,
4) zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby.

7. **Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**
Brak terenów górniczych.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załączniki nr 1 do niniejszej decyzji.

u z a s a d n i e n i e

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego polegającej na budowie hali magazynowej wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. nr 187/21 AM002 obręb Grzmiąca wystąpiła Gmina Głuszyca reprezentowana przez Burmistrza Głuszycy z siedzibą ul. Parkowa 9, 58-340 Głuszyca.
Wniosek zawierał elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na przedmiotowym terenie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec powyższego mają zastosowanie przepisy art. 50 ust. 1

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikającą z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizacje inwestycji.

Przedłożono wymagane przepisami dokumenty oraz uzyskano uzgodnienia wynikające z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozpatrzono wszystkie okoliczności faktyczne i prawne:

1. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Legnicy – uzgodnienie milczące;
2. Państwowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Wałbrzychu – postanowienie nr 343/26 z dnia 28.07.2026 r. sygnatura ZNS.9022.8.8.2026.MB – uzgodnienie pozytywne,
3. Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu – uzgodnienie milczące;
4. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska – uzgodnienie milczące;
5. Zarząd Powiatu Wałbrzyskiego – uzgodnienie milczące;
6. Polskie Koleje Państwowe – uzgodnienie pozytywne z dnia 05.08.2026 r. sygnatura KNWr1a.6513.271.2026.AM/2.

Realizacja inwestycji w przedłożonym zakresie nie narusza przepisów szczególnych.

Na przedmiotowym terenie nie planuje realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Głuszyc w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 53 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołanie od decyzji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Załączniki:
mapa stanowiąca załącznik do decyzji

BURMISTRZ GŁUSZYCY

Otrzymują:

1. Gmina Głuszyca,
2. Strony postępowania
3. a/a

Z up. BURMISTRZA
Joanna Dzyga
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

Projekt decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego przygotował:
mgr inż. arch. Mirosław Śmietanka

BURMISTRZ GŁUSZYCY
ul. Parkowa 9, 58-340 Głuszyca

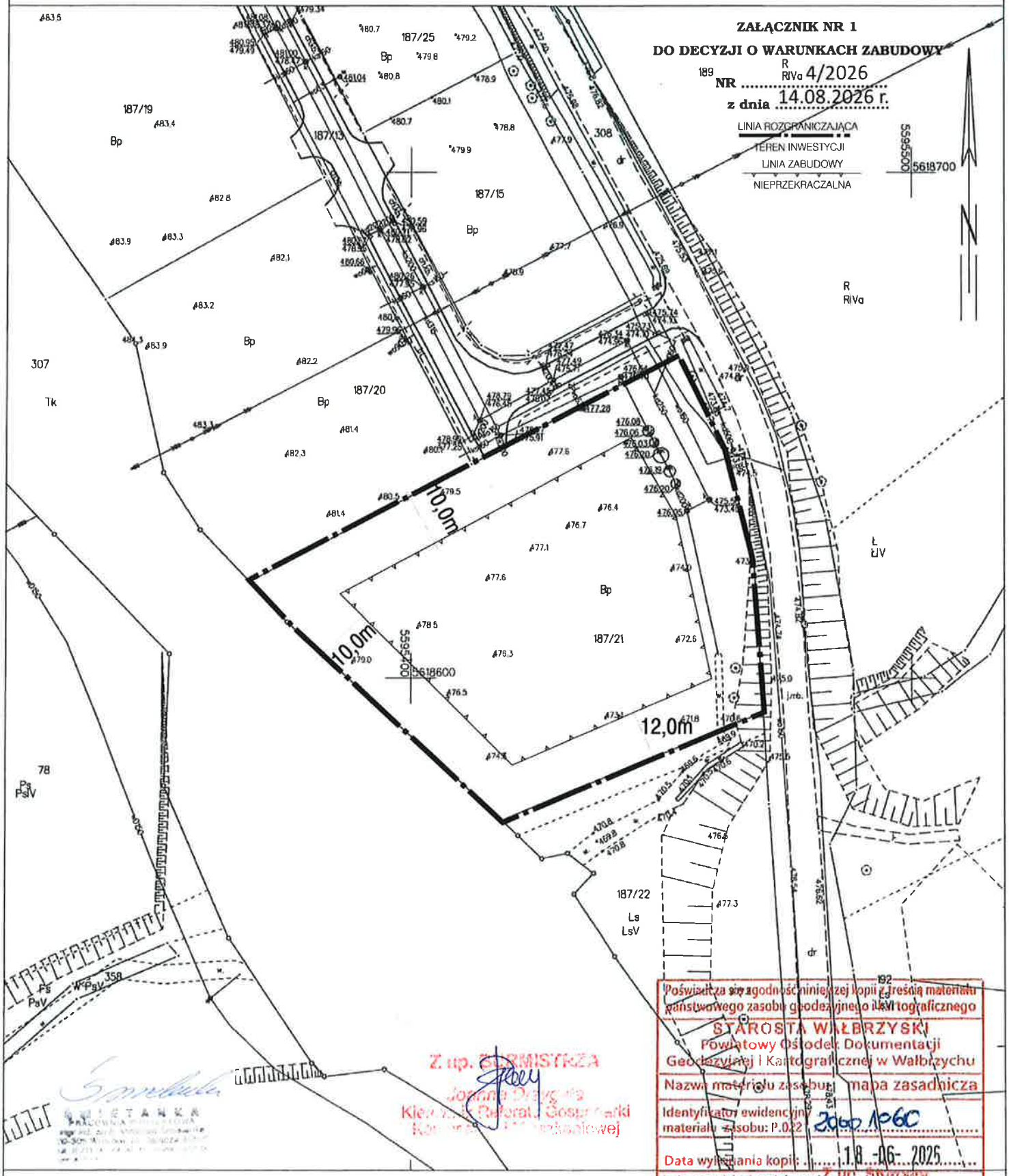
Nr kanc.:SGN.6642.946.2026

STAROSTA WAŁBRZYSKI
al. Wyzwolenia 20-24
58-300 WAŁBRZYCH

Województwo: dolnośląskie
Jednostka ewidencyjna: 022105_5, Głuszyca - Obszar Wiejski
Obręb: 0002, Grzmiąca

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
STAROSTA WAŁBRZYSKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wałbrzychu
Nazwa materiału zasobu: mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.0221.2000.1060
Data wydania kopii: 18-06-2026
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: Z up. STAROSTY GEODETA POWIATOWY

Wałbrzych dn. 18.06.2026
Sporządził(a) wydruk: Paulina Staszak

BURMISTRZ GŁUSZYCY
ul. Parkowa 9, 58-340 Głuszyca

Załącznik do decyzji nr **4 / 2026**
z dnia 14.08.2026 r.
(część tekstowa)

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM

przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 1, art. 61 ust.1-6 w związku z art. 64 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2026, poz. 538 ze zmianami) oraz zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116),
do wniosku

wnioskujący:	Gmina Głuszyca reprezentowana przez Burmistrza Głuszycy z siedzibą ul. Parkowa 9, 58-340 Głuszyca
teren inwestycji:	teren działki nr 187/21 AM002 obręb Grzmiąca identyfikator 022105_5.0002.187/21.
nazwa inwestycji:	budowa hali magazynowej wraz z zagospodarowaniem terenu

I. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (art. 53 ust.3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
Stan faktyczny – teren niezabudowany. Obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną dz. nr 187/13.
Stan prawny – nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia wynikające z Obszaru Natura 2000 Sudety Wałbrzysko - Kamiennogórskie, Góry Kamienne. Własność/Władanie: własność Skarb Państwa użytkowanie wieczyste Gmina Głuszyca, Obciążenia/Prawa osób trzecich: brak służebności oraz ograniczonych praw rzeczowych. Przeznaczenie: brak mpzp, według EGiB teren oznaczony symbolem Bp.

II. Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych (art. 53 ust.3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ochrona środowiska i przyrody:

- Obszaru Natura 2000 Sudety Wałbrzysko - Kamiennogórskie, Góry Kamienne .
- decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach: nie wymagana. Przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

Ochrona zabytków i dziedzictwa kulturowego:

- *Rejestr/Gminna ewidencja zabytków: – brak , strefa konserwatorska:- brak*

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

- *zgoda na zmianę przeznaczenia:* brak konieczności

Bezpieczeństwo i obronność (strefy zamknięte, pasy techniczne)

- ograniczenia od linii i terenu kolejowego.

Prawo wodne (obszary zagrożenia powodziowego): nie występują

Zamierzenie budowlane nie znajdzie 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

opracował:
mgr inż. arch. Mirosław Śmietanka

Z up. BURMISTRZA
Joanna [illegible]
Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej [illegible]