

DECYZJA NR 22/2022 **o warunkach zabudowy**

na podstawie :

- art. 59, art. 60 ust.1, 61 ust.1, oraz art. 64 ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 t.j.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz.1588), oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021r. poz. 2399 ze zm.),
- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022r. poz. 2000 t.j.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 19 września 2003r. Nr 164 poz. 1589 ze zm.).

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Miejskiej w Nowej Rudzie złożony w dniu 20.09.2022r.

ustalam warunki zabudowy
dla inwestycji objętej wnioskiem

pn.: „**Modernizacja targowiska miejskiego**”, planowana do realizacji na działce nr 65, AM-13, Obręb 7 – Słupiec, w rejonie ul. Kłodzkiej – ul. Wojska Polskiego w Nowej Rudzie.

1. RODZAJ ZABUDOWY: zabudowa handlowo – usługowa.

1.1. **Lokalizacja:** miasto Nowa Ruda, ul. Kłodzka – ul. Wojska Polskiego
działka nr 65, AM-13, Obręb 7 – Słupiec

1.2. Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą na mapie w skali 1: 500 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1.3. Charakterystyka inwestycji:

Modernizacja targowiska miejskiego:

- budowa do 30 budynków handlowo-usługowych w zabudowie szeregowej,
- budowa otwartych, wolno stojących stanowisk handlowych lub zlokalizowanych pod wiatą,
- projektowana od 10 do 15 liczba miejsc postojowych,
- przebudowa muru oporowego,
- budowa schodów terenowych,
- budowa chodników i niezbędnej infrastruktury wraz z niezbędnymi przyłączami.

2. USTALENIA DOTYCZĄCE FUNKCJI ZABUDOWY: funkcja handlowo – usługowa.

3. USTALENIA DOTYCZĄCE WARUNKÓW I WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ład przestrzennego tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać

w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

3.1. Linia zabudowy:

3.1.1. Nieprzekraczalną linię zabudowy określono na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji wyznaczoną w odległości :

- min. 4,0m od drogi wojewódzkiej dz. nr 40/2*dr* w zarządzie Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei.

3.1.2. Z nieprzekraczalną linią zabudowy wiązą się następujące ustalenia:

W obszarze, w którym przebiega nieprzekraczalna linia zabudowy dopuszcza się wykroczenie od jej przebiegu:

- zadaszeniami na odległość do 1,5m.

3.2. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:

- ustala się maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - **do 47%**

3.3. Powierzchnia biologicznie czynna

- Powierzchnia biologicznie czynna terenu inwestycji - **minimum 10%**

3.3. Szerokość elewacji frontowej

- maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku - **do 40,0m**
(z tolerancją do 20%)

3.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki

- maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - **do 5,0m**

3.5. Geometria dachu:

- geometria dachu – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe oraz wielospadowe
- o kącie nachylenia połaci dachu - **do 45°**
- maksymalna wysokość budynku do kalenicy - **do 7,0 m**

Szczegółowe usytuowanie planowanych budynków rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225 t.j.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz. 2351 ze zm.).

4. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

Projekt budowlany winien spełniać warunki określone w:

1. Ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021r. poz 2351 ze zm.)
2. Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022r. poz. 1679 t.j.)
3. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225 t.j.),
4. innych stosownie do tematyki opracowania.

5. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU.

Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z:

1. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2014r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022r. poz. 916 ze zm.),
2. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r. poz. 1973 ze zm.) – warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody o których mowa w przepisach ochrony przyrody: **nie dotyczy**,
3. 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 (Dz. U. z 2022r. poz. 1029 t.j.),
4. Ustaw z dnia 13 września 1995r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022r. poz. 1297 ze zm.),
5. ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021r. poz. 1326 ze zm.).

6. USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie niezabudowanym i nieobjętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r. poz. 840 t.j.).
2. Teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej.
3. W razie natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie że jest obiektem archeologicznym, należy wstrzymać roboty, zabezpieczyć teren i niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:

7.1 W zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna do drogi publicznej ul. Wojska Polskiego dz. nr 69/5, droga w zarządzie Gminy Miejskiej w Nowej Rudzie.

Projektowana inwestycja powinna spełniać wymogi w zakresie dróg publicznych zgodnie z:

- Ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1693 ze zm),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518).

7.2. W zakresie infrastruktury:

Teren planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu istniejących sieci infrastruktury technicznej:

- a) **zaopatrzenie w wodę:** na warunkach przyłączenia wydanych przez gestora sieci,
- b) **odprowadzanie ścieków:** na warunkach przyłączenia wydanych przez gestora sieci,
- c) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:**
 - w obrębie własnej działki lub do kanalizacji deszczowej,
 - bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny dróg i użytkowania publicznego oraz działek sąsiednich,
- d) **zasilanie w energię elektryczną:** zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci wydanym przez gestora sieci,
- e) **zaopatrzenie w ciepło:** należy rozwiązać indywidualnie, zastosować sposoby ogrzewania nie powodujące uciążliwego dla otoczenia zanieczyszczenia powietrza oraz wykluczające możliwość spalania odpadów, zgodnie z uchwałą Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30.11. 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i

zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz.U. Woj. z dnia 8.12.2017r., poz. 5155),

- f) **odpady stałe** należy gromadzić w miejscu lub pomieszczeniu do tego celu przeznaczonym i wydzielonym zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065 ze zm.) w pojemnikach lub kontenerach; oraz zgodnie z Uchwałą Nr 122/XIV/19 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 27.11.2019 r., w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Nowa Ruda.

7.3. Kolizje:

Kolizje wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z istniejącą na terenie objętym wnioskiem (i w jego sąsiedztwie) infrastrukturą techniczną, warunki lokalizacji i realizacji przedmiotowej inwestycji oraz przebudowy sieci i przyłączy lub ich zabezpieczenia, a także prowadzenia robót ziemnych należy uzgodnić z odpowiednimi gestorami lub właścicielami poszczególnych sieci.

7.4. Uzgodnienia:

- Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu uzgodniła przedłożony projekt decyzji postanowieniem nr ZP/0244/I/272/2022 z dnia 21.10.2022r. (data wpływu: 24.10.2022r.).

7.5. Opinia:

- Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z/s w Wałbrzychu pismem nr PSGWR.ZMSW.420.168.745.MD.22 z dnia 02.11.2022r. (data wpływu: 14.11.2022r.) zaopiniowała projekt decyzji.
- TAURON Dystrybucja S.A z/s w Wałbrzychu pismem nr TD/OWB/OMR/2022-11-14/0000013 z dnia 14.11.2022r. (data wpływu: 17.11.2022r.) zaopiniował projekt decyzji.

8. WYMAGANIA W ZAKRESIE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW NA CELE NIEROLNE

Działka objęta wnioskiem obejmuje grunt zakwalifikowany w ewidencji gruntów jako B.

9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH:

Projektowane zamierzenie inwestycyjne należy realizować z uwzględnieniem interesów osób trzecich, obejmujących w szczególności:

- a) ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności i dostępu do drogi,
- b) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody lub gleby,
- c) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.

10. USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie dotyczy.

11. OKRES WAŻNOŚCI DECYZJI.

1. Decyzja nie jest ograniczona terminem ważności.
2. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdzi wygaśnięcie niniejszej decyzji w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w art. 65 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 t.j.).

12. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

1. Wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali z zastrzeżeniem art. 52. ust. 2 pkt. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały oznaczone na załączniku graficznym Nr 1 na mapie zasadniczej w skali 1: 500.

UZASADNIENIE

Niniejsza decyzja ustala warunki zabudowy dla zamierzenia pod nazwą: „Modernizacja targowiska miejskiego”, planowana do realizacji na działce nr 65, AM-13, Obręb 7 – Słupiec, w rejonie ul. Kłodzkiej – ul. Wojska Polskiego w Nowej Rudzie.

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wniesionym w dniu 20.09.2022r., wystąpiła Gmina Miejska w Nowej Rudzie.

W oparciu o dane z ewidencji gruntów organ ustalił strony postępowania i zapewnił im czynny udział, zawiadamiając na wszystkich etapach o postępie procedury. Burmistrz Miasta Nowa Ruda pismem RZP.6730.28.2022 z dnia 20.09.2022r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie planowanej inwestycji. W odpowiedzi na zawiadomienie strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 projekt decyzji o warunkach zabudowy przesłano celem uzgodnienia do Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu. W odpowiedzi na pismo postanowieniem nr ZP/0244/I/272/2022 z dnia 21.10.2022r. (data wpływu: 24.10.2022r.) uzgodniono przedłożony projekt decyzji.

Stosownie do art. 61 ust. 1 pkt. 6 oraz art. 53 ust. 5e pkt 1 oraz pkt 2 i ust. 5f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpiono do Tauron Dystrybucja S.A. z/s w Wałbrzychu oraz do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z/s w Wałbrzychu celem zaopiniowania projektu decyzji.

W odpowiedzi na pismo:

- Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., pismem nr PSGWR.ZMSW.420.168.745.MD.22 z dnia 02.11.2022r. (data wpływu: 14.11.2022r.) zaopiniowała projekt decyzji.

- Tauron Dystrybucja S.A., pismem nr TD/OWB/OMR/2022-11-14/0000013 z dnia 14.11.2022r. (data wpływu: 17.11.2022r.) zaopiniował projekt decyzji.

Pismem nr RZP.6730.28.5.2022 z dnia 16.11.2022r., przed wydaniem decyzji, strony zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania administracyjnego i umożliwiono im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów. Strony nie wniosły uwag.

Obszar wskazany we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w związku z tym zgodnie z art 4 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz .U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji, cech i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeprowadzona analiza obszaru wykazała dopuszczalność realizacji inwestycji planowanej zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji, oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, która przesądzi dopiero o możliwości jej realizacji.

Stosownie do art. 61 ust.1 ustalono, że:

- działka posiada sąsiedztwo w formie zabudowanych działek dostępnych z tej samej drogi publicznej pozwalającej na określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy,
- teren posiada dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania zamierzenia,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- inwestycja zlokalizowana jest poza strefami, ograniczeniami i zakazami wymienionymi w art. 61 ust. 1 pkt 6.

W ocenie tut. organu zamierzenie realizacyjne inwestora po spełnieniu wszystkich warunków określonych w niniejszej decyzji oraz innych przepisów prawa nie będzie stanowiło naruszenia uzasadnionych interesów osób trzecich, dlatego niniejszą decyzją ustalono warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Projekt decyzji sporządził mgr Arkadiusz Stelmach uprawniony na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja nie rozstrzyga rozwiązań projektowych, konstrukcyjnych i architektonicznych planowanej inwestycji ani nie uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych.

Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 28 ust. 1 oraz art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r. poz 1333 ze zm.).

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;
- 2) oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 120 poz. 1127 ze zm.),
- 3) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc powyższe pod uwagę, wydanie niniejszej decyzji jest zasadne i należało orzec jak w sentencji.

z up. BURMISTRZA

 Arkadiusz Stelmach
 Kierownik Referatu
 Zagospodarowania Przestrzennego

Pouczenie

1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza w trybie art. 65 § 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wygaśnięcie decyzji w przypadku :
 - gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - gdy dla tego terenu zostanie uchwalony nowy plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji (art. 65).
2. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2). Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu objętego decyzją, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4).
4. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję (art. 127a § 1).

5. 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 (art. 127a § 2).

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu za pośrednictwem Burmistrza Miasta Nowej Rudy w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

- Nr 1 mapa 1: 500 z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
Nr 2 analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część opisowa
Nr 3 analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna - składająca się z 4 arkuszy

Otrzymują:

1. Wydział Infrastruktury i Inwestycji w/m,
2. Wydział Mienia Komunalnego w/m,
3. Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu, ul. Krakowska 28, 50-425 Wrocław
4. RZP a/a
5. strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy

sporządziła: Małgorzata Błądek, tel. (074) 872 0331

