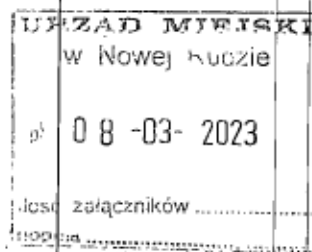


Nowa Ruda, 25.02.2023 r.

1/ Burmistrz Miasta Nowa Ruda  
2/Rada Miejska w Nowej Rudzie  
3/ Wydział Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego  
Urząd Miejski w Nowej Rudzie  
Ratusz – Rynek 1  
57-400 Nowa Ruda



Wnioskodawca:

57-400 Nowa Ruda

### **Wniosek o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego**

Działając w imieniu własnym, niniejszym składam wniosek o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego tj. Uchwały nr Nr 246/XXXI/09 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Góry Świętej Anny w Nowej Rudzie w zakresie:

- Wprowadzenia w § 16 ust. 2 wyżej wspomnianej uchwały kolejnego po 9) punktu o treści:

„dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi”

bądź przynajmniej:

„dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi”

#### *Uzasadnienie*

Jestem właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr 37/AM-3/ obręb 5 Nowa Ruda, położonej przy ul. w Nowej Rudzie. Zgodnie z uzyskanym wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki obowiązuje plan przyjęty uchwałą nr 246/XXXI/09 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Góry Świętej Anny w Nowej Rudzie.

Przedmiotowa działka znajduje się w jednostce przeznaczenia terenu oznaczonej 2 MNI dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

W załączeniu – fragment załącznika graficznego do planu

W stosunku do budynku znajdującego się na działce prowadzone jest postępowanie administracyjne w nadzorze budowlanym mające na celu doprowadzenie inwestycji do stanu zgodnego z prawem. Chciałbym zaznaczyć, że rozbudowa obiektu miała miejsce wiele lat wcześniej, kiedy nie byłem inwestorem, jednakże wskutek śmierci pierwotnego inwestora obecnie to ja pełnię tę funkcję i podejmuję wszelkie niezbędne działania, aby uporządkować stan faktyczny i prawny obiektu. Jestem w tym zakresie w stałej współpracy z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego. Dokumentacja budowlana jest już w pełni skompletowana, jednakże jedyną pozostałą do uregulowania kwestią jest zachowanie parametrów określonych w § 12 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W toku prowadzonego postępowania administracyjnego Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego zwrócił uwagę, że mimo, iż wybudowany obiekt nie zachowuje określonej w przepisach odległości 3 metrów (bowiem brakuje 30 cm) wskazane jest zweryfikowanie istniejących przepisów prawa miejscowego, bowiem wskutek nowelizacji z 2018 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuściła możliwość sytuowania budynków w mniejszych odległościach niż to wynika z ust. 1 § 12 Rozporządzenia w oparciu wyłącznie o plan zagospodarowania.

*Zgodnie bowiem z § 12 ust. 12 Rozporządzenia, Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość.*

Jak wskazał Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego we Wrocławiu w wydanej przez siebie w tej sprawie decyzji:

*Zatem przepis § 12 ust. 2 rozporządzenia stawia jedyny warunek odstępstwa od zasady wynikającej z §12 ust. 1, by to plan miejscowy wprost dopuszczał zbliżenie budynku do granicy działki na odległość 1,5 m lub usytuowanie bezpośrednio przy granicy. Jeżeli plan miejscowy taką możliwość dopuszcza, brak jest podstaw, by doszukiwać się kolejnych ograniczeń na podstawie kolejnych wyjątków od zasady określonej w § 12 ust. 1, a wymienionych w § 12 ust. 3 i 4 (Wyrok NSA z dnia 30.04.2019 r., sygn. akt. II OSK 560/17, wyrok WSA w Poznaniu z dnia 17.04.2019 r. sygn.akt II SA/Po 12/19).*

Przeprowadzona analiza miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściwego dla działki nr 37/AM-3/obręb 5 Nowa Ruda dała podstawy do stwierdzenia, że takowego zapisu nie ma w obowiązującym dla mojej nieruchomości planie zagospodarowania przestrzennego.

Zatem w związku z opisanym zagadnieniem, zwracam się do Państwa, jako podmiotów posiadających inicjatywę uchwałodawczą w zakresie przystąpienia do sporządzenia uchwały o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wnoszę o dokonanie zmiany Uchwały nr Nr 246/XXXI/09 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla obszaru w rejonie Góry Świętej Anny w Nowej Rudzie w zakresie wprowadzenia w § 16 ust. 2 wyżej wspomnianej uchwały kolejnego po 9) punktu 10) o treści:

„dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi”

Bądź przynajmniej:

„dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi”

Uchwalenie zmiany pozwoli na doprowadzenie inwestycji do stanu zgodnego z prawem. Wniosek ograniczam wyłączenie do obszaru o przeznaczeniu 2 MNI, na którym znajduje się przedmiotowa inwestycja. Chciałbym zauważyć, że obszar ten nie ma dużej powierzchni i znajduje się na nim siedem już istniejących budynków, stąd ocena konsekwencji wprowadzenia tego typu zapisu do planu nie będzie problematyczna.

*W załączeniu wycinek mapy z geoportalu ujawniający okoliczną zabudowę znajdującą się w obszarze 2MNI.*

Jednocześnie zaznaczam, że dopuszczenie umożliwienia zabudowy w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, a tym samym doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z prawem w tym przypadku nie spowoduje zagrożenia pożarowego dla nieruchomości sąsiedniej.

Zasadność przystąpienia do uchwalenia zmiany planu wynika również z faktu, iż plan którego dotyczy niniejszy wniosek został uchwalony w 2009 r., a więc 14 lat temu i według mojej wiedzy nie był aktualizowany. Tym samym, przy okazji wnioskowanej zmiany, zasadne byłoby rozważenie w trybie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualizacji zapisów zawartych w tym przedmiotowym planie z uwzględnieniem dokonanych nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przykładowo warto byłoby również wprowadzić i określić warunki korzystania z OZE w zakresie paneli fotowoltaicznych, które obecnie są powszechnie stosowane, a co do których ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła określone wymogi – art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na ogół powyższego, uprzejmie wnoszę jak na wstępie

Załączniki:

- fragment planu dla jednostki 2 MNI;
- wycinek z geoportalu.

Do wiadomości:

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kłodzku  
ul. Wyspiańskiego 2, 57-300 Kłodzko