

## **DECYZJA NR 32/2024** **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 2023r. poz. 977 ze zm.),
- 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 ze zm.),
- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023r. poz. 775 ze zm.),
- 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).

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Miejskiej Nowa Ruda z dnia 21.05.2024r.

**ustalam warunki zabudowy**  
dla inwestycji objętej wnioskiem

polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, planowanej do realizacji na działce nr 47/5 (AM-12) Obręb 7 – Słupiec, w rejonie ul. E. Kwiatkowskiego w Nowej Rudzie.

### **1. RODZAJ ZABUDOWY: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

1.1. **Lokalizacja:** miasto Nowa Ruda, ul. E. Kwiatkowskiego  
działka nr 47/5, AM-12, Obręb 7 – Słupiec

1.2. Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono linią ciągłą na mapie w skali 1: 1000 stanowiącej załącznik graficzny Nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1.3. Charakterystyka inwestycji:

- budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

### **2. USTALENIA DOTYCZĄCE FUNKCJI ZABUDOWY: funkcja mieszkalna**

### **3. USTALENIA DOTYCZĄCE WARUNKÓW I WYMAGAŃ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu 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. 8 m od granicy działki drogowej o numerze 48 (AM-12, Obr. 7).

**3.1.3.** Inne odległości muszą spełniać warunki zawarte w Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r. poz. 1225) i wynikać będą z przepisów regulujących odległość nowej zabudowy od granic z innymi nieruchomościami oraz regulujące odległość nowej

zabudowy od zabudowy i infrastruktury technicznej istniejącej i projektowanej.

3.1.4. Odległości związane z warunkami zawartymi w ustawie o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2023r. poz. 1786 ze zm.) regulujące m.in. w art. 53 ust 2 odległość budowli i budynków od granicy obszaru kolejowego oraz skrajnego toru.

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

- ustala się wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - **od 8% do 13 %**

### **3.3. Powierzchnia biologicznie czynna**

- Powierzchnia biologicznie czynna terenu inwestycji - **minimum 30%**

### **3.4. Szerokość elewacji frontowej**

- szerokość elewacji frontowej budynku - **do 11m**  
(*z tolerancją do 20%* )

### **3.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki**

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - **do 4m**

### **3.6. Geometria dachu**

- geometria dachu – dach dwuspadowy
- o kącie nachylenia połaci dachu - **40°**
- wysokość budynku do kalenicy - **do 9m**

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) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023r. poz. 682 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 2023r. poz. 682 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).
4. ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023r., poz. 1478)
5. Ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023r. poz. 602 ze zm).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020r., 1247),
7. Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska ( Dz. U. z 2022r., poz. 2556 ze zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r. poz. 112),
9. 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 2022r. poz. 2556 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 2023r. poz. 1094 ze zm.),
4. Ustaw z dnia 13 września 1995r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022r. poz. 2519 ze zm.),
5. ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r. poz. 82).
6. Ustawy z dnia 20 lipca 2007r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022r. poz. 2625 ze zm.)
7. Ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2022r. poz. 699 ze zm.),
8. Ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023r. poz. 602 ze zm.),

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

1. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie nieobjętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r. poz. 840). Teren inwestycji położony jest poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków oraz strefami ochrony konserwatorskiej.
2. Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta, burmistrza, prezydenta miasta.

## 7. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:

7.1 **W zakresie komunikacji:** obsługa komunikacyjna odbywa się przez działkę nr 48 (AM-12, Obr. 7) drogę wewnętrzną do działki nr 1 (AM-6, Obr. 1) drogi publicznej powiatowej ul. E. Kwiatkowskiego w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Kłodzku.

### 7.2. W zakresie infrastruktury:

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

- a) **zaopatrzenie w wodę:** ze studni,  
Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z/s w Nowej Rudzie pismem nr TT-181/VIII/2024 poinformował, że nie istnieje możliwość podłączenia do sieci wodociągowej.
- b) **odprowadzanie ścieków:** : do szczelnego, bezodpływowego zbiornika na ścieki lub przydomowej oczyszczalni ścieków,  
Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z/s w Nowej Rudzie pismem nr TT-181/VIII/2024 poinformował, że nie istnieje możliwość podłączenia do sieci kanalizacyjnej.
- a) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:** na własny nieutwardzony teren inwestycji,  
- bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny dróg i użytkowania publicznego oraz działek sąsiednich,
- b) **zasilanie w energię elektryczną:** zgodnie z informacją o możliwości przyłączenia wydanymi przez gestora sieci,

- c) **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),
- d) **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 2022r. poz. 1225 t.j.) w pojemnikach lub kontenerach; oraz zgodnie z Uchwałą Nr 437/LVII/23 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 25.01.2023r., w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Nowa Ruda.

### 7.3. Inne:

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. Uzgodnienie:

- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Wałbrzychu (art. 53 ust. 4 pkt 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony
- Marszałek Województwa Dolnośląskiego (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 oraz pkt 10a *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony
- Wojewoda Dolnośląski (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 10a *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) pismem nr IF-PP.745.97.2024.OP z dnia 02.09.2024 r. wezwał do uzupełnienia wniosku o wypis i wyrys z planu miejscowego, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy. Burmistrz Miasta Nowa Ruda pismem nr RZP.6730.17.7.2024 z dnia 11.09.2024 r. uzupełnił wniosek. Wojewoda Dolnośląski nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.
- Państwowa Powiatowa Inspekcja Sanitarna w Kłodzku (art. 53 ust. 4 pkt 2a *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) nie udzieliła odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.
- Starosta Kłodzki (art. 53 ust. 4 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) postanowieniem nr OŚR.6123.303.2024.ŚW3 z dnia 02.09.2024 r. (data wpływu: 12.09.2024 r.) pozytywnie uzgodnił przedłożony projekt decyzji,
- Geolog Powiatowy. Starostwo Powiatowe w Kłodzku (art. 53 ust. 4 pkt 5a *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.
- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Nadzór Wodny w Kłodzku (art. 53 ust. 4 pkt 6 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu (art. 53 ust. 4 pkt 8 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) pismem nr WPN.612.849.2024.BM

poinformował, że „planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.) w związku z tym nie podlega uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w trybie art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

- Prezes Urzędu Transportu Kolejowego (art. 53 ust. 4 pkt 9a *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) pismem nr DOP-WUDI.484.1152.2024.3.MO z dnia 16.09.2024 r. (data wpływu: 16.09.2024 r.) poinformował, że obszar objęty ww. projektem decyzji nie obejmuje ani nie jest położony w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

#### 7.5. Opinie:

- Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z/s w Wałbrzychu nie udzieliła odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nieprzedstawienie opinii w tym terminie uważa się za przedstawienie opinii pozytywnej.

- Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nieprzedstawienie opinii w tym terminie uważa się za przedstawienie opinii pozytywnej.

- Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. nie udzieliły odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nieprzedstawienie opinii w tym terminie uważa się za przedstawienie opinii pozytywnej.

- **Tauron Dystrybucja S.A. pismem nr TD24-09-0005374-03 z dnia 16.09.2024 r.(data wpływu: 19.09.2024 r.) poinformował, że „w granicach działki objętej przedmiotowym projektem znajduje się należąca do TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu linia napowietrzna średniego napięcia SN 20kV-L-929”.**

Wskazano, że „należy zachować lokalizację istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, a przy planowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić wzdłuż istniejących oraz projektowanych linii zachowanie pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) o szerokościach nie mniejszych niż 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii napowietrznych SN 20 kV.

Skablowanie sieci napowietrznej skutkuje zmianą szerokości pasa technologicznego, który w przypadku sieci kablowej średniego napięcia SN 20 kV, jak i niskiego napięcia nN 0,4 kV wynosi 1,4 m (po 0,7 po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może jedynie wprowadzać ewentualne obostrzenia. W psie technologicznym obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych.

#### W przypadkach:

a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasie technologicznym,

b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla mniejszej niż:

- 10 m dla linii napowietrznych SN 20 kV,
- 2,5 m dla linii kablowych SN 20 kV i nN 0,4 kV,

należy dokonać uzgodnień branżowych z TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu.

Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych.

Należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych i usuwania awarii”.

## **8. WYMAGANIA W ZAKRESIE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW NA CELE NIEROLNICZE**

Teren objęty wnioskiem obejmuje grunt zakwalifikowany jako RIIIb, RIVa, – grunty orne, może być konieczne uzyskanie decyzji o wyłączenie gruntu z produkcji rolnej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę projektowanego obiektu.

Na podstawie art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r. poz. 82) przepisów rozdziału 2 ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

*Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczanych do klas I, II, III, IIIa, IIIb oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, a także gruntów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2-10 u.o.g.r.l., oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne - może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie. Zgodnie z art. 11 ust. 4 u.o.g.r.l. wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1-2, następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.*

## **9. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH:**

9.1. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.),

9.2. 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.

9.3. Inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

9.4. Planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób niepowodujący ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości przyległych. Roboty budowlane należy prowadzić zgodnie ze sztuką budowlaną w sposób ograniczający do minimum powstawanie szkód.

9.5. W obiekcie i na terenie z nim związanym nie można prowadzić działalności, która byłaby sprzeczna z funkcją dopuszczoną niniejszej decyzji.

9.6. W przypadku stwierdzenia takiej konieczności, Inwestor zobowiązany jest do zastosowania rozwiązań technicznych i organizacyjnych w ramach inwestycji gwarantujących dotrzymanie standardów jakości środowiska w granicach inwestycji, w szczególności dopuszczalnych poziomów hałasu.

## **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:**

10.1. Projektowana inwestycja zlokalizowana jest poza granicami terenów górniczych i nie dotyczy jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

10.2. Na obszarze miasta nie zidentyfikowano zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych. Przy czym pomija się tu stoki, na obszarze których lokalizacja nowego zainwestowania może wymagać odpowiednich zabezpieczeń.

## 11. OKRES WAŻNOŚCI DECYZJI.

1. Decyzja nie jest ograniczona terminem ważności.
2. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza 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 2023r. poz. 977 ze zm.).

## 12. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

1. Wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali z zastrzeżeniem art. 52. ust. 2 pkt. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały oznaczone na załączniku graficznym Nr 1 na mapie zasadniczej w skali 1: 1000.

## UZASADNIENIE

Niniejsza decyzja ustala warunki zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, planowanego do realizacji na działce nr 47/5 (AM-12) Obręb 7 – Słupiec, w rejonie ul. E. Kwiatkowskiego w Nowej Rudzie.

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wniesionym w dniu 21.05.2024r., wystąpiła Gmina Miejska Nowa Ruda

Organ ustalił strony postępowania i zapewnił im czynny udział, zawiadamiając na wszystkich etapach o postępie procedury. Burmistrz Miasta Nowa Ruda pismem RZP.6730.19.2024 z dnia 23.05.2024r., 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji przesłano celem uzgodnienia do Marszałka Województwa Dolnośląskiego, Wojewody Dolnośląskiego, Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków Delegatura w Wałbrzychu, Państwowej Powiatowej Inspekcji Sanitarnej w Kłodzku, Geologa Powiatowego (art. 53 ust. 4 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), Starosty Kłodzkiego (art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Nadzór Wodny w Kłodzku, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

Stosownie do art. 61 ust. 1 pkt. 6 oraz art. 53 ust. 5e pkt 1, pkt 2 oraz pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wystąpiono również celem zaopiniowania projektu decyzji do Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z/s w Wałbrzychu, Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A., Tauron Dystrybucja S.A., Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.

W odpowiedzi na pismo ww. organy dokonały uzgodnień i opinii:

- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Wałbrzychu (art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony

- Marszałek Województwa Dolnośląskiego (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 oraz pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony

- Wojewoda Dolnośląski (na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 10a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) pismem nr IF-PP.745.97.2024.OP z dnia 02.09.2024 r. wezwał do uzupełnienia wniosku o wypis i wyrys z planu miejscowego, który utracił moc na

podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy. Burmistrz Miasta Nowa Ruda pismem nr RZP.6730.17.7.2024 z dnia 11.09.2024 r. uzupełnił wniosek. Wojewoda Dolnośląski nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

- Państwowa Powiatowa Inspekcja Sanitarna w Kłodzku (art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nie udzieliła odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

- Starosta Kłodzki (art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) postanowieniem nr OŚR.6123.303.2024.ŚW3 z dnia 02.09.2024 r. (data wpływu: 12.09.2024 r.) pozytywnie uzgodnił przedłożony projekt decyzji.

- Geolog Powiatowy. Starostwo Powiatowe w Kłodzku (art. 53 ust. 4 pkt 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Nadzór Wodny w Kłodzku (art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uznaje się za uzgodniony.

- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu (art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) pismem nr WPN.612.849.2024.BM poinformował, że „planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.) w związku z tym nie podlega uzgodnieniu z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w trybie art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

- Prezes Urzędu Transportu Kolejowego (art. 53 ust. 4 pkt 9a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) pismem nr DOP-WUDI.484.1152.2024.3.MO z dnia 16.09.2024 r. (data wpływu: 16.09.2024 r.) poinformował, że obszar objęty ww. projektem decyzji nie obejmuje ani nie jest położony w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

- Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z/s w Wałbrzychu nie udzieliła odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nieprzedstawienie opinii w tym terminie uważa się za przedstawienie opinii pozytywnej.

- Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. nie udzielił odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nieprzedstawienie opinii w tym terminie uważa się za przedstawienie opinii pozytywnej.

- Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. nie udzieliły odpowiedzi w terminie 2 tygodni, tym samym na podstawie art. 53 ust. 5f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nieprzedstawienie opinii w tym terminie uważa się za przedstawienie opinii pozytywnej.

- Tauron Dystrybucja S.A. pismem nr TD24-09-0005374-03 z dnia 16.09.2024 r. (data wpływu: 19.09.2024 r.) poinformował, że „w granicach działki objętej przedmiotowym projektem znajduje się należąca do TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu linia napowietrzna średniego napięcia SN 20kV-L-929”.

Wskazano, że „należy zachować lokalizację istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, a przy planowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnić wzdłuż istniejących oraz projektowanych linii zachowanie pasów technologicznych (pasów ochrony funkcyjnej) o szerokościach nie mniejszych niż 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii napowietrznych SN 20 kV.

Skablowanie sieci napowietrznej skutkuje zmianą szerokości pasa technologicznego, który w przypadku sieci kablowej średniego napięcia SN 20 kV, jak i niskiego napięcia nN 0,4 kV wynosi 1,4 m (po 0,7 po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, może jedynie wprowadzać ewentualne obostrzenia. W psie technologicznym obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych.

W przypadkach:

a) projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasie technologicznym,  
b) planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla mniejszej niż:

- 10 m dla linii napowietrznych SN 20 kV,
- 2,5 m dla linii kablowych SN 20 kV i nN 0,4 kV,

należy dokonać uzgodnień branżowych z TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu. Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych.

Należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych i usuwania awarii”.

Pismem nr RZP.6730.17.13.2024 z dnia 11.10.2024r., 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 ze zm.) 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 nierolnicze 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.

Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2017 r. (sygn.. akt II OSK 1048/15) ustalenie warunków zabudowy jest etapem wstępnym realizacji inwestycji, służącym uzyskaniu odpowiedzi na pytanie, czy zamierzenie to może być w ogóle podjęte na danym obszarze jako zgodne z przepisami szczegółowymi, określającymi porządek urbanistyczny i sposób zagospodarowania terenu, w które nowa zabudowa ma się wkomponować. Ma ono więc charakter rozstrzygnięcia ogólnego, określającego ramy, które dopiero muszą być doprecyzowane w dalszej fazie procesu inwestycyjnego, czyli w decyzji o pozwoleniu na budowę, zatwierdzającej konkretne parametry inwestycji podane w projekcie budowlanym, opracowanym zresztą z uwzględnieniem wymogów ustalonych w decyzji w sprawie warunków zabudowy.

Zarzuty związane z takim kwestiami jak: ograniczenie dostępu do światła, zwiększenie hałasu i zanieczyszczeń oraz natężenia ruchu czy też naruszenie warunków gruntowych także obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości i pogorszenie warunków życia NSA uznał za niedopuszczalne na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Zarzuty te mogą być zbadane dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego tj. w postępowaniu prowadzącym do wydania pozwolenia na budowę.

**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 2023r. poz. 682 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 posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021r. (Dz. U. z 2021r., poz. 1170)
- 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 stwierdzi w trybie art. 65 § 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wygaśnięcie decyzji w 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).
6. Podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo do wniesienia do Wojewody Dolnośląskiego, żądania wymierzenia Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda, który nie wydał decyzji w sprawie ustalenia warunków w terminie 90 dni, kary pieniężnej w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Żądanie to należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta Nowa Ruda.
7. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. (art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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 w skali 1: 1000 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

#### **Otrzymują:**

1. Wydział Mienia Komunalnego w/m,
2. Wydział Infrastruktury i Inwestycji w/m,
3. RZP a/a,
4. strony postępowania wg rozdzielnika w aktach sprawy.

#### **Do wiadomości:**

1. Marszałek Województwa Dolnośląskiego,
2. Wojewoda Dolnośląski,
3. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu,
4. Państwowa Powiatowa Inspekcja Sanitarna w Kłodzku,
5. Geolog Powiatowy. Starostwo Powiatowe w Kłodzku.
6. Starostwo Powiatowe w Kłodzku
7. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Nadzór Wodny w Kłodzku,
8. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
9. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego,
10. Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. z/s w Wałbrzychu,
11. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.,
12. TAURON Dystrybucja S.A.,
13. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.,

---

sprawę prowadzi: Małgorzata Błądek, tel. (074) 872 0331





Załącznik Nr 1 skala 1:1000,  
kopia mapy zasadniczej  
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Legenda

**KDW** teren dróg wewnętrznych

— linie rozgraniczające teren inwestycji

△ nieprzekraczalna linia zabudowy

↔ odległość linii zabudowy

--- obszar oddziaływania inwestycji

➔ kierunek obsługi komunikacyjnej

URZĄD MIEJSKI W NOWEJ RUDZIE

załącznik Nr .....<sup>1</sup>..... do decyzji  
o warunkach zabudowy

Nr 32/2024 dnia 06.11.2024



