

Kamienica, dnia 21.11.2024 r.

Nasz znak: GZP.6730.14.2024

**DECYZJA
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1, 6 i 7 i art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), zwanej dalej "ustawą" oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2024 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) - w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z art. 104 i art. 107 kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.10.2024 r. (data wpływu) zakładu - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Limanowa, z siedzibą na ul. Kościuszki 3, 34-600 Limanowa, działające przez Pełnomocnika – Pana Szymona Rogowskiego, z s. Ul. Biecka 8/35, 38-300 Gorlice, w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem,

WÓJT GMINY KAMIENICA

U S T A L A

WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji

**budowa parkingu leśnego Lubomierz – Rzeki w Nadleśnictwie Limanowa w Leśnictwie Kiczora
na działce ew. nr 1538 (część, ok. 0.1820 ha) obręb Zasadne**

I Rodzaj inwestycji

Obiekt infrastruktury technicznej - budowa parkingu leśnego.

II Charakterystyka inwestycji.

Inwestycja polega na budowie na parkingu leśnego Lubomierz – Rzeki w Nadleśnictwie Limanowa w Leśnictwie Kiczora na działce ew. nr 1538 obręb Zasadne.

III Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru objętego wnioskiem:

- 1) zachowanie nadziemnej intensywności zabudowy o wskaźniku nie mniejszym niż 0,01 i nie większym niż 0,9;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej o minimalnym wskaźniku 0,1;
- 3) udział powierzchni zabudowy o maksymalnym wskaźniku 0,9

- 4) W granicach terenów objętych wnioskiem obowiązuje zapewnienie niezbędnych miejsc postojowych w ilości 38, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2 miejsca. Realizacji miejsc do parkowania: jako naziemne miejsca parkingowe.

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Dojazd do obszaru objętego wnioskiem pośredni (droga wewnętrzna) poprzez działkę ew. nr. 1538, nr 1537, nr 1536, nr 1543, nr 1548, nr 1549, nr 50, nr 1550 wszystkie położone w obrębie Zasadne, nr 2271, nr 1266, nr 1987 wszystkie położone w obrębie Szczawa.
Planowany parking będzie łączył się bezpośrednio z drogą „Popieliska” nr inwentarzowy 220/467 (droga wewnętrzna) na działkę ew. 1538 (Gmina Kamienica, obręb Zasadne) przez przebudowę (poszerzenie) istniejącego zjazdu z tej drogi.
2. Wyposażenie w energię elektryczną nastąpi w oparciu o warunki przyłączenia wydane przez Zarządcę sieci.
3. Zaopatrzenie w wodę – nie dotyczy.
4. Odprowadzenie ścieków z planowanej inwestycji – nie dotyczy.
5. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z działki do gruntu, niezależnie od ewentualnej realizacji kanalizacji opadowej.
6. Dopuszcza się możliwość magazynowania wód opadowych odprowadzanych z połaci dachowych do podziemnych zbiorników zlokalizowanych w obrębie działki, przy zastosowaniu orientacyjnego wskaźnika 0,4 m³/ 1,0 m² pow. dachu - w celu ich wykorzystania m.in. do podlewania ogrodu, mycia nawierzchni utwardzonych, itp.
7. Ustala się segregację i gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w energię ciepłą – nie dotyczy.
9. Zaopatrzenie w gaz - nie dotyczy,
10. Infrastruktura techniczna oraz ogrodzenia - w przypadku budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz ogrodzeń od strony dróg publicznych lub pozostających w zarządzie gminy Kamienica, należy każdorazowo uzgadniać odległość sytuowania tych obiektów z właściwym Zarządcą drogi.

V. Wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.

1. Planowana inwestycja nie może naruszać uzasadnionych i prawem chronionych interesów osób trzecich, w szczególności stanowić przeszkody lub ograniczenia w dostępie do drogi publicznej oraz w dopływie światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, pozbawiać możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności a także powodować uciążliwości, zakłócenia ciszy oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.
2. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska i rozporządzeniem wykonawczym w powyższej sprawie.
3. Obowiązuje ograniczenie ewentualnych uciążliwości powodowanych
 - a) emisją do powietrza atmosferycznego gazów i pyłów z ogrzewania budynków do granic działki objętej wnioskiem,
 - b) uciążliwościami powodowanymi przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie.
4. Robót ziemnych nie wolno dokonywać w taki sposób, by groziły one nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia – zgodnie z art. 147 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. 2020, poz. 1740, tekst jednolity).
5. Budynek powinien być zaprojektowany i wykonany z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób aby nie stanowił zagrożenia dla higieny i zdrowia użytkowników lub sąsiadów, w szczególności w wyniku ograniczenia nasłonecznienia i oświetlenia naturalnego (§ 309 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 poz. 1422 tekst jednolity oraz Rozporządzenia infrastruktury i budownictwa z dnia 14 listopada 2017 zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2017 roku poz. 2285).

6. Zakaz zmiany stosunków wodnych w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na nim wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzenie wód oraz ścieków na grunty sąsiednie - art. 234 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 624 ze zm.).
7. Należy uzyskać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, dokumentując je dołączonym do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczeniem, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 i art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (Dz. U. 2020 poz. 1333, tekst jednolity).
8. Właściciel nieruchomości powinien przy wykorzystaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny – Dz. 2020 poz. 1740, tekst jednolity).

VI. Warunki wynikające z przepisów odrębnych

1. Przy projektowaniu inwestycji należy zachować przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.).
2. Ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012 poz. 463).

VII. Inne warunki realizacji inwestycji

Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę/zgłoszenia zamiaru budowy należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Limanowej.

Do wniosku należy dołączyć:

1. Projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno--budowlany w postaci
 - a) papierowej – w 3 egzemplarzach albo
 - b) elektronicznej– 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 prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
3. Zaświadczenie wydane przez właściwą izbę samorządu zawodowego o wpisie projektanta na listę jej członków, aktualnym na dzień opracowania projektu.
4. Decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

W dniu 01.10.2024 roku do Wójty Gminy Kamienica wpłynął wniosek zakładu - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Limanowa, z siedzibą na ul. Kościuszki 3, 34-600 Limanowa, działające przez Pełnomocnika – Pana Szymona Rogowskiego, z s. Ul. Biecka 8/35, 38-300 Gorlice, o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budowa parkingu leśnego Lubomierz – Rzeki w Nadleśnictwie Limanowa w Leśnictwie Kiczora na działce ew. nr 1538 (część, ok. 0.1820 ha) obręb Zasadne.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego na podstawie ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Limanowej, zgodnie z art. 61 § 4 kodeksu postępowania

administracyjnego zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Działka ewidencyjna nr 1538 położona w obrębie Kamienica, na której projektowana jest budowa parkingu leśnego Lubomierz – Rzeki w Nadleśnictwie Limanowa w Leśnictwie Kiczora, położona jest w obszarze, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - zgodnie więc z art. 59 i 61 ust. 1 ustawy, w przypadku braku planu miejscowego decyzję o warunkach zabudowy wydaje się jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, iż powyższy warunek został spełniony. Obszar na którym znajduje się przedmiotowa działka położony jest w obrębie Kamienica, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz w dalszej odległości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2) teren ma dostęp do drogi publicznej – pośrednio (droga wewnętrzna) poprzez działkę ew. nr. 1538, nr 1537, nr 1536, nr 1543, nr 1548, nr 1549, nr 50, nr 1550 wszystkie położone w obrębie Zasadne, nr 2271, nr 1266, nr 1987 wszystkie położone w obrębie Szczawa,

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren na którym ma być realizowana inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ inwestycja będzie realizowana na terenie związanym z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne - zgodnie z art. 3 Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

5) decyzja jest zgodna z następującymi przepisami odrębnymi:

- a) Inwestycja nie narusza postanowień ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. O ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity dz. U. Z 2017 r. Poz. 1161),
- b) Inwestycja nie narusza także postanowień ustawy z dnia 28 września 1991 r. O lasach (dz. U. Z 2018 r. Poz. 2129 ze zm.),
- c) Inwestycja nie narusza ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. O gospodarce nieruchomościami (dz. U. z 2021 r. Poz. 1899 ze zm.),
- d) Inwestycja jest zgodna z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. O drogach publicznych (dz. U. Z 2020 r. Poz. 470 ze zm.)
- e) Inwestycja nie narusza ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 ze zm.),
- f) Budowa parkingu nie jest przedsięwzięciem, które mogłoby znacząco oddziaływać na środowisko w znaczeniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: dz. U. Z 2018 r. Poz. 2081 ze zm.) oraz wydanego na jej podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity: dz. U. Z 2016 r., poz. 71) dlatego też nie mają zastosowania do przedmiotowego zamierzenia,
- g) Teren objęty wnioskiem jest położony w obszarze Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym częściowo w obszarze strefy zakazu zabudowy od rzeki "Kamienica", w związku z powyższym inwestycja podlega warunkom wynikającym z Uchwały nr XX/274/20 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie Południowomałopolskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urzędowy Wojew. Małopolskiego z 22 maja 2020 r. poz. 3482),
- h) Obszar objęty wnioskiem nie jest położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- i) Inwestycja nie jest zlokalizowana w terenach zagrożonych powodzią i nie ingeruje także w stosunki wodno-prawne,
- j) Inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarze, na których wystąpiły ruchy masowe ziemi. Należy stosować się do wymagań wynikających z Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463),

- k) Inwestycja nie koliduje z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (dz. U. Z 2021 r. Poz. 710) ponieważ lokalizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego znajduje się poza terenami objętymi ochroną konserwatorską,
- l) Inwestycja nie polega na wykonywaniu prac geologicznych, wydobywaniu kopalin ze złóż, ani także na prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie bezzbiornikowego magazynowania substancji oraz składowania odpadów z górotworu, w związku z czym nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (dz. U. Z 2020 r., poz. 1064 ze zm.),
- m) Inwestycja nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody (dz. U. Z 2020 r., poz. 55 ze zm.), w szczególności na terenie inwestycji nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów o których mowa w art. 51 i 52 ww ustawy oraz wydanych na jej podstawie rozporządzeniach wykonawczych, a mianowicie:
 - Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409 ze zm.),
 - Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183),
 - Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408).

Projekt decyzji uzyskał pozytywne uzgodnienia wynikające z art. 53 ust. 4 cytowanej ustawy z:

1. Starostą Limanowskim jako właściwy organ ochrony środowiska - w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, otrzymano postanowienie (znak sprawy): OŚ.644.502.2024
2. Starostą Limanowskim jako właściwy organ w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, otrzymano postanowienia (znak sprawy): OŚ.6124.1.461.2024
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Limanowej - jako właściwy Organ w odniesieniu do terenów zmeliorowanych,
4. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
5. Wójtem Gminy Kamienica - jako właściwy Organ w odniesieniu do terenów przyległych do dróg gminnych,
6. Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Limanowa, z siedzibą na ul. Kościuszki 3, 34-600 Limanowa.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, a wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 65 niniejszej ustawy decyzja jest ważna o ile właściwy organ nie stwierdzi (w drodze decyzji) jej wygaśnięcia, w przypadku gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Nowym Sączu ul. Gorzkowska 30 - za pośrednictwem Wójta Gminy Kamienica - w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję - Wójta Gminy Kamienica. 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – część graficzna decyzji o warunkach zabudowy na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 (załącznik stanowi integralną część niniejszej decyzji)

Projekt niniejszej decyzji został przygotowany przez Aleksandrę Konstanty, osobę uprawnioną w rozumieniu art. 5 w zw. z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



WOJCIŁA
dr Władysław Sadowski

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji w czasie
i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona
ostateczna z dniem 10.12.2024r
i podlega wykonaniu.

Kamienica, dnia 13.12.24r Podpis

Kamila Majewska
insp. Kamila Majewska
podinspektor

Otrzymują:

1. Strony postępowania,
2. Gmina Kamienica – aa oraz jako zarządca drogi.