

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji  
przez zainteresowania strony we  
właściwym czasie i trybie, stała się ona  
prawomocna w dniu 05.05.2022  
Burmistrz Miasta Kamienna Góra  
pl. Grunwaldzki 1 58-400 Kamienna Góra  
(+48 756455110 (+48 756455540

www.kamiennagora.pl sekretariat@kamiennagora.pl



BAM. 6730.5.2022

Kamienna Góra, dnia 12 kwietnia 2022 r.

## DECYZJA NR 3/2022

### USTAJĄCA WARUNKI ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.); zgodnie z art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego - ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, ze zm.);

Po rozpatrzeniu wniosku: pana Artura Mazura – prezesa Dolnośląskiego Centrum Rehabilitacji i Ortopedii Sp. z o.o. zs. przy ul. Janusza Korczaka nr 1 w Kamiennej Górze - z dnia 18 lutego 2022 r.

w sprawie wydania warunków zabudowy dla budowy dwóch parkingów wzdłuż ciągu komunikacyjnego przy pawilonie 2A. Teren położony przy ul. J. Korczaka 1 w Kamiennej Górze, zlokalizowany na działce ewidencyjnej nr 10/7 obręb 8 Kamienna Góra;

oraz na podstawie następujących przepisów odrębnych:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, ze zm.),
- 2) ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. U. z 2021 poz. 1446),
- 3) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 710, ze zm.),
- 4) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, ze zm.),
- 5) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, ze zm.),
- 6) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376, ze zm.),
- 7) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
- 8) 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. Nr 164, poz. 1588, ze zm. Z 2021 poz. 2399);

### ustalam

dla Dolnośląskiego Centrum Rehabilitacji i Ortopedii, Sp. z o.o.  
zs. przy ul. Janusza Korczaka nr 1 w Kamiennej Górze;  
wobec nieruchomości – działki ewidencyjne nr 10/7 obręb 8 Kamienna Góra  
**NASTĘPUJĄCE WARUNKI ZABUDOWY:**

#### I. RODZAJ INWESTYCJI:

1 Rodzaj zabudowy

Budowa parkingu.

2. Funkcja zabudowy

Infrastruktura drogowa

3. Sposób zagospodarowania terenu:

Budowa parkingów w układzie prostokątnym do istniejącego ciągu komunikacyjnego.

#### II. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH (SZCZEGÓLNYCH):

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) ustalenie obszaru analizowanego;

Ustalenie obszaru analizowanego – dokonano w załączniku nr 3a i 3b.

2) ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu; określenie sposobu użytkowania obiektów budowlanych i sposobu zagospodarowania terenu;

Planowane zamierzenie nie zmienia istniejącej funkcji w obszarze analizowanym.

3) ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy, tj.:

a) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej;

Nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej.

b) ustalenia dotyczące linii zabudowy;

Nie ustala się linii zabudowy.

c) ustalenia dotyczące wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;

Nie ustala się wymagań w zakresie wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki.

d) ustalenia dotyczące szerokości elewacji frontowej;



Nie dotyczy.

e) ustalenia dotyczące wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;

Nie dotyczy.

f) ustalenia dotyczące geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych);

Nie dotyczy.

2. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z:

a) potrzeb ochrony środowiska;

Bez uwarunkowań.

b) 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 o ochronie przyrody;

Bez uwarunkowań.

2) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;

Teren znajduje się w bezpośredniej bliskości zespołu budynków chronionych na podstawie wpisu do rejestru zabytków i w sąsiedztwie założenia parkowego – park przyszpitalny - projekt decyzji wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3) ustalenia dotyczące ochrony zdrowia ludzi;

Bez uwarunkowań.

3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1) ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji;

Bez zmian, Dostęp do nieruchomości (działka nr 10/7) z drogi publicznej - ul. Janusza Korczaka (działa nr 25 obręb 8) oraz przez istniejący i projektowany układ komunikacyjny na działkach nr 10/5 i 10/6.

2) określenie sposobu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą, środki łączności, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami;

Bez uwarunkowań.

3) określenie dostępu do drogi publicznej oraz wymaganej ilości miejsc parkingowych;

Bez uwarunkowań.

4. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

1) pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,

Roboty należy prowadzić w sposób najmniej uciążliwy dla użytkowników nieruchomości i mieszkańców.

2) pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,

Bez uwarunkowań.

3) pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

Bez uwarunkowań.

4) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

Uciążliwość spowodowana hałasem nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu dźwięku – jak dla terenów szpitali poza miastem.

5) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;

Dla wód opadowych i roztopowych zbieranych na powierzchniach określonych w przepisach szczególnych, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi i innymi - obowiązuje usunięcie tych substancji za pomocą urządzeń do podczyszczania, przed odprowadzeniem wód do systemu rowów lub kanalizacji deszczowej, dopuszcza się też ich retencjonowanie i rozsącenie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustalenia w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych.

1) 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; nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

Przed odprowadzeniem wód opadowych z terenu parkingu należy rozważyć konieczność ich podczyszczenia.

### **III. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI:**

Projektowane zamierzenie inwestycyjne w liniach wyznaczonych na załączniku graficznym nr 2 – i zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji obejmuje część działki nr 10/7 obręb 8 Kamienna Góra.

## **UZASADNIENIE**

Dla terenu wskazanego we wniosku Gmina Miejska nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 59 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zamierzenie inwestycyjne polegające na lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy – w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - wymaga określenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Opracowano warunki zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uwzględniające w całości wspomniane wyżej wystąpienie.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wskazano obszar analizowany, w którym przeprowadzono analizę funkcji, zagospodarowania terenu i cech zabudowy. Analiza przestrzenna przygotowana została na

podstawie 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.

Planowane zamierzenie, nie powoduje zmiany istniejącej już funkcji w obszarze analizowanym, nie wymaga ustalenia parametrów, cech zabudowy jak dla zabudowy kubaturowej. Dostęp do drogi publicznej, obsługa komunikacyjna nieruchomości na dotychczasowych i zgodnie projektowanymi warunkami.

Projekt decyzji uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków z uwagi na bliskości zespołu budynków chronionych na podstawie wpisu do rejestru zabytków i sąsiedztwo założenia parkowego – park przyszpitalny. WKZ, po otrzymaniu wniosku w dniu 9 marca 2022 r. nie zajął stanowiska i w myśl art. 53 ust. 5 ustawy przyjęto, że uzgodnienie zostało dokonane. Przed wydaniem decyzji stronom umożliwiono zapoznanie się z zebrany materiał, zawiadamiając uczestników postępowania, zgodnie z art. 10 Kpa.

## POUCZENIE

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
2. Organ, który wydał decyzję, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a inwestor nie uzyskał pozwolenia na budowę.
3. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Jeleniej Górze, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Kamiennej Góry, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.
4. Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, a z dniem złożenia takiego oświadczenia przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna, wykonalna i prawomocna (art. 127a Kpa).
5. Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę (art. 136 §2 i 3 Kpa).
6. W przypadku wydania decyzji po terminie 65 dni, wnioskodawca może wystąpić z wnioskiem o naliczenie administracyjnej kary pieniężnej. Karę, w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki, wymierza organ wyższego stopnia, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód Skarbu Państwa.

### Załączniki:

- 1) Część graficzna – kopia mapy zasadniczej – zagospodarowanie terenu – opracowanie wnioskodawcy (1:500).
- 2) Mapa zasadnicza ze wskazaniem obszaru analizowanego (1:2500)
- 3) Analiza przestrzenna – część tekstowa (3a i 3b)

### Otrzymują strony postępowania:

- 1) Dolnośląskie Centrum Rehabilitacji i Ortopedii Sp. z o.o. ul. J. Korczaka 1, 58-400 Kamienna Góra
- 2) A/a ER

Projekt decyzji sporządził i sprawę prowadzi:

mgr inż. arch. **Andrzej Omachel**; DOIA DS-0543,

(podpis na projekcie decyzji w aktach sprawy)

Kierownik Biura Architekta Miasta; Urząd Miasta pokój 310

Telefon - 75 / 645 51 35

e-mail: [architekt@kamiennagora.pl](mailto:architekt@kamiennagora.pl)



Załącznik nr 3b do decyzji nr /2022, z dnia 2022 r.

Ustalenie obszaru analizowanego. Analiza przestrzenna – część tekstowa.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 10/7 wyznaczono obszar analizowany, który na załączniku obejmuje zabudowę na terenie działki nr 10/7 obręb 8 w Kamiennej Górze (obrys po prawej stronie załącznika). W obszarze analizowanym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu obiektów objętych tym obszarem.

L.p.	X	Działka nr 10/7 obręb 8							Wartości uśrednione)
	NR OBIEKTU NA DZIAŁCE lub nazwa	Budynek nr 1E	Budynek nr 1D	Budynek nr 1B	Budynek nr 1 H	Budynek nr 1C	Hotel		
1	FUNKCJA ZABUDOWY / ZAGOSPODAROWANIA TERENU	MN/Ug / Uz	MW / Uz	Uz / Uz	Uz / Uz	MW / Uz	U / Uz	Przewaga MW i Uz / Uz	
2	POWIERZCHNIA ZABUDOWY [m <sup>2</sup> ]	202	498	938	2168	358	635	x	
		4799							
3	POWIERZCHNIA DZIAŁKI (TERENU) [m <sup>2</sup> ]	207013							x
4	STOSUNEK 2/3	0,023							0,023
5	SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ [m]	20,0	40,0	58,0	150,0	28,4	37,4	55,63	
6	WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWE [m]	3,0	9,0	9,0	9,0	8,0	6,5	7,42	
7	GEOMETRIA DACHU (KIERUNEK GŁ. KALENICY/ KĄT NACHYLENIA [°])	R/P/45 (wielopłociowy)	R/45	R/45	R/45 l cz. płaski	R/45 i	-/paski	Przewaga R/45	
8	POKRYCIE	Błacha	Błacha	Błacha	Błachodachówka/ dachówka	Gont bitumiczny	papa	Błacha/Gont bitumiczny/Dachówka Papa	
9	UWAGI	Lukarny	Naczółki, wykusze, lukarna	Naczółki wykusze, lukarna	Wykusze, lukarna	Wykusze, lukarna, szczyt			

Oznaczenia: U – usługi, Uz – usługi zdrowia, Ug – garaże, Nu – obiekt nieużytkowany, MW – mieszkalnicwo wielorodzinne, Mn – mieszkalnicwo jednorodzinne, It – infrastruktura techniczna

Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. arch. **Andrzej Omachei**; Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej;  
numer ewidencyjny 2438/93 Jelenia Góra. Wpisany na liście członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem DS – 0543.  
Urząd Miasta p.l. Grunwaldzki numer 1;  
BAM, pokój 310  
Telefon - 075 / 645 51 35  
E-mail - architekt@kamiennagora.pl

Załącznik nr 3a do decyzji nr /2022, z dnia \_\_\_\_\_ 2022 r.

Ustalenie obszaru analizowanego. Analiza przestrzenna – część tekstowa.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla działki nr 10/6 wyznaczono obszar analizowany, który na załączniku obejmuje zabudowę z terenu działki nr 10/5 i 10/6 obręb 8 w Kamiennej Górze (obrys po lewej stronie załącznika). W obszarze analizowanym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu obiektów objętych tym obszarem.

L.p.	X	Działki nr 10/5 obręb 8	Działki nr 10/6 obręb 8							Wartości uśrednione)
	NR OBIEKTU NA DZIAŁCE lub nazwa		Budynek nr 1F	Budynek nr 1	Budynek nr 1A	Przepomownia	Portiernia	Magazyn	Trafościacja	
1	FUNKCJA ZABUDOWY / ZAGOSPODAROWANIA TERENU	Budynek nr 1G MW / Uz	MW / Uz	Uz / Uz	MW/U / Uz	It / Uz	U / Uz	S/Nu	It	Przewaga MW i Uz
2	POWIERZCHNIA ZABUDOWY [m <sup>2</sup> ]	100	460	1700	1240	36	25	166	124	x
3	POWIERZCHNIA DZIAŁKI (TERENU) [m <sup>2</sup> ]	Cz. działki 7616	3751							x
4	STOSUNEK 2/3	0,01	118418							x
5	SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ [m]	12,5	31,2	75,6	20,0	5,2	6,5	28	14	0,032
6	WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ [m]	3,5	7,0	8,0	8,0	3,0	3,0	3,3	3,0	24,12
7	GEOMETRIA DACHU (KIERUNEK GL. KALENICY / KĄT NACHYLENIA <sup>1)</sup> )	R/45	R/45	R/P/45	R/P/45	R/P/45 (+stożko wy)	R/45	-	-	4,85
8	POKRYCIE	Blachodachówka	Blacha	Dachówka	Blacha	Dachówka	Dachówka	Papa	Papa	Przewaga R/45
9	UWAGI	Naczołki, szczyt	Naczołki, wykusze, lukarna	Naczołki, wykusze, lukarna	Naczołki, wykusze, lukarna	Igllica	Naczołki			Blacha / Dachówka

Oznaczenia: U – usługi, Uz – usługi zatrowia, Ug – usługi – garaże, Nu – obiekt nieużytkowany, MW – mieszkalnictwo wielorodzinne, Mn – mieszkalnictwo jednorodzinne, S – składy, magazyn, It – infrastruktura techniczna

Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. arch. Andrzej Omachel; Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej;  
numer ewidencyjny 2438/93, Jelenia Góra. Wpisany na liście członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem DS – 0543.  
Urząd Miasta pl. Grunwaldzki numer 1;  
BAM, pokój 310  
Telefon - 075 / 645 51 35  
E-mail - architekt@kaniemagora.pl



9/20 P  
Miasto Kamienna Góra.

Mapa zasadnicza ze wskazaniem obszaru analizowanego.

Załącznik nr 2 do dec. nr. 3/2022, z dn. 12.04.2022

0 10 20 50 100 150 200 250

Skala 1:2500

7/18 LP

PIN

Obszar objęty wnioskiem

10/7 DCR

R50.0

6/25 LP

54 DCR

53 GM

R50.0

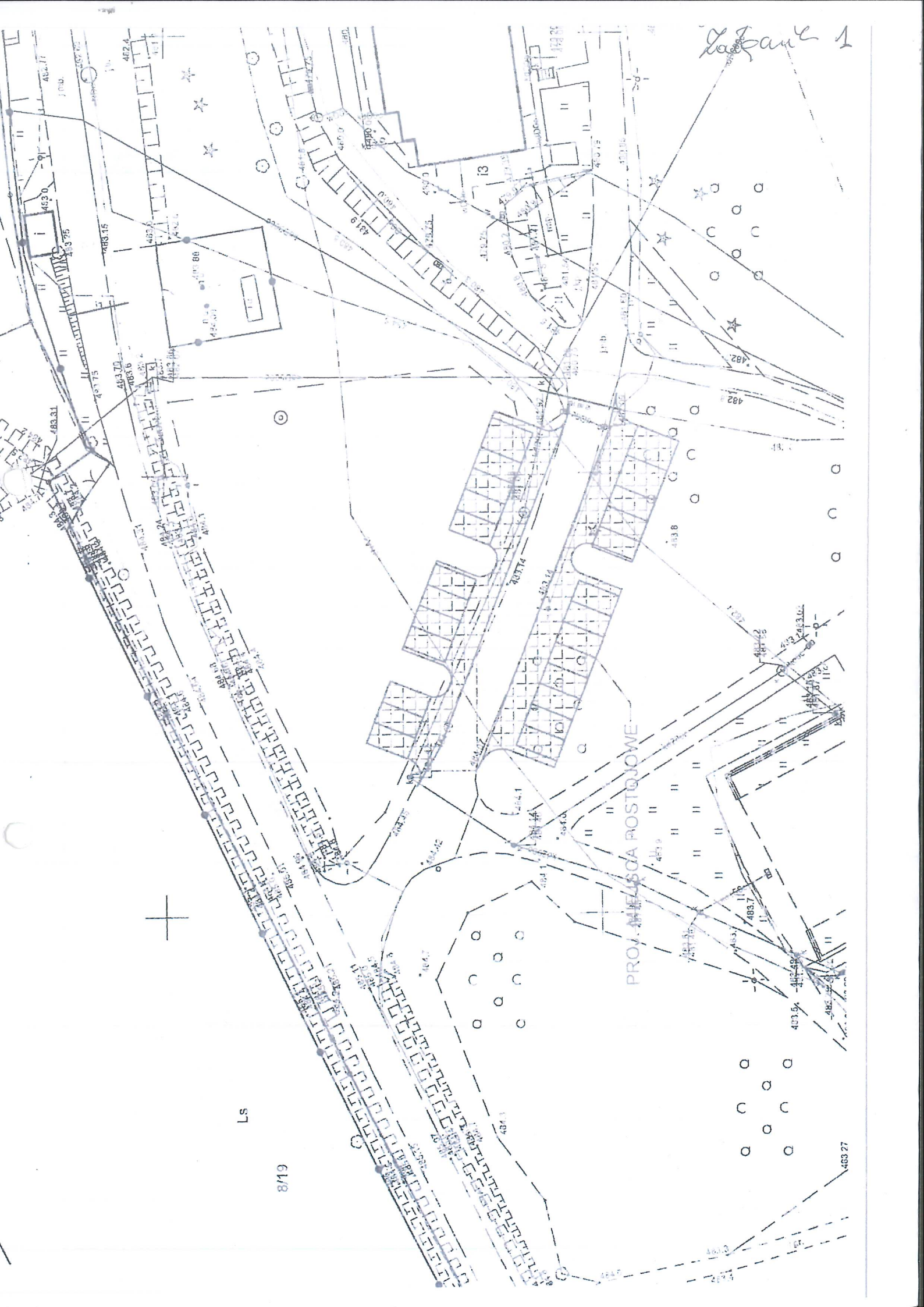
Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. arch. Andrzej Omachel.  
DOI A DS-0543; ZOIU Z-516  
Ratusz - pl. Grunwaldzki numer 1;  
Telefon - 075 / 645 51 35  
E-mail - [architekt@kamiennagora.pl](mailto:architekt@kamiennagora.pl)

### OZNACZENIA

- 47/5 granice i numery geodezyjne działek
- granica obszaru analizowanego odpowiednio do działek



Plan 1



Ls

8/19

PROJEKTOWA POSTOJOWE

463 27