

WO.II.0003.26.2015

Wpł. 2015 -08- 2 4

Nr 541 zai.....

- zai-nr 14

Radny Rady Miejskiej
Pan Tomasz Żabski
oraz Państwo Radni składający
interpelację

25.08.2015

za pośrednictwem

Przewodniczącego Rady
Miejskiej w Kłodzku

W odpowiedzi na pytania zawarte w interpelacji z dnia 12.08.2015r. w sprawie wydanych „decyzji dotyczących terenów pod inwestycje w postaci obiektów handlowych lub handlowo-usługowych” informuję, że w okresie od początku 2015r. do dnia dzisiejszego, Burmistrz Miasta Kłodzka wydał następujące decyzje:

1. **decyzję o warunkach zabudowy nr 2/2015 z dnia 24 lutego 2015r.** dla inwestycji obejmującej budowę budynku usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 2/70 AM- 2 obręb Zagórze w Kłodzku,
2. **decyzję nr 3a/2013 z dnia 4 marca 2015r.** zmieniającą decyzję nr 3/2013 z dnia 26.08. 2013 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na realizacji budynku handlowo-usługowego wraz z elementami infrastruktury technicznej na części działek nr 3/4, 4/1, AM-17, obręb Ustronie w Kłodzku.

Ad 1.

Decyzja dotyczy obszaru, dla którego przystąpiono do sporządzenia m.p.z.p. - Uchwała Rady Miejskiej nr L/530/2014 z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania terenu położonego przy ul. Dusznickiej w Kłodzku”.

Poniżej zamieszczam ustalenia zawarte w treści decyzji, a w załączeniu mapę w skali 1:1000 - załącznik graficzny do decyzji.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**

- 1) **Zabudowa usługowa;**
 - 2) **Inwestycja polega na: budowie obiektu handlowo – usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Kłodzku przy ul. Dusznickiej i Objazdowej. Przedmiotem inwestycji jest: budowa obiektu handlowo – usługowego, budowa zjazdów publicznych z dróg publicznych Dusznickiej i Objazdowej, budowa dróg wewnętrznych, budowa placu parkingowego – ilość miejsc parkingowych ok. 214, budowa placu manewrowego i rozładunkowego dla samochodów ciężarowych i dostawczych, budowa pylonów reklamowych wolno stojących o wys. do 25 m i wieńców zakupowe, przebudowa istniejącej infrastruktury i budowa infrastruktury technicznej w tym stacji rafo, zgodnie z uzyskanymi warunkami dysponentów sieci, realizacja terenów biologicznie czynnych oraz budowa i montaż obiektów małej architektury.**
2. **Warunki i szczególne zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy** wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:

ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego :

- 1) funkcja: **usługowa**,
 - 2) linia zabudowy: wyznaczona jako **nieprzekraczalna linia nowej zabudowy**, w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej – działka nr 1, obręb Nowy Świat oraz w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi drogi gminnej – działka nr 1, obręb Zagórze, jak przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego niniejszą decyzją: **do 27%**,
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do terenu objętego niniejszą decyzją: **min. 10%**,
 - 5) powierzchnia podlegająca przekształceniu: ok. 1,7473 ha,
 - 6) szerokość elewacji frontowej, rozumianej jako elewacja zlokalizowana od strony głównego wjazdu na działkę: **od 42,0 m do 110,0 m**,
 - 7) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: **do 8,5 m**,
 - 8) wysokość głównej kalenicy: **do 9,0 m**,
 - 9) kąt nachylenia dachu: **do 12°**,
 - 10) układ połaci dachowych: **płaski**,
 - 11) kierunek głównej kalenicy dachu: **dowolny**.
- 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi**
- 1) inwestycja jest zlokalizowana poza terenami objętymi ochroną w trybie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013r., poz. 627 ze zm.);
 - 2) Inwestycja planowana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem R11a. Zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 ze zm.): „Przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast”;
 - 3) planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 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 (Dz. U. z 2013r., poz. 1235 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 ze zm.).
- 4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- Nie dotyczy ze względu na brak w obszarze zainwestowania obiektów lub terenów: objętych ochroną zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 poz. 1466), oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.
- 5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**
- 1) Infrastruktura techniczna:
 - a) **z sieci elektroenergetycznej** – poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci,
 - b) **zaopatrzenie w wodę** – poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci,
 - c) **odprowadzenie ścieków bytowych** – poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci,
 - d) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – do gruntu na terenie działki,
 - e) **odprowadzanie odpadów stałych** – należy gromadzić w urządzeniach służących do zbierania odpadów komunalnych zlokalizowanych na terenie posesji i okresowo przekazywać na komunalne wysypisko śmieci,
 - f) **zaopatrzenie w ciepło** – z projektowanego źródła ciepła, zgodnego z przepisami odrębnymi,
 - g) **zaopatrzenie w gaz** - poprzez projektowane przyłącze zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od zarządcy sieci;
 - 2) komunikacja:
 1. obsługa komunikacyjna inwestycji: projektowanym zjazdem publicznym z drogi gminnej publicznej (ul. Objazdowa) – dz. nr 1, obręb Nowy Świat oraz projektowanym zjazdem publicznym z drogi powiatowej (ul. Dusznicka) – dz. nr 1, obręb Zagórze,
 2. wymagana liczba miejsc parkingowych powinna wynosić ok. 214.
- 6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**
- 1) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:

- planowana inwestycja nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej. Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, inwestor powinien przy wykonywaniu 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, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej;
- 2) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodociagowych, kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;
 - 3) określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi: zakazuje się pozbawienia dostępu do światła dziennego z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;
 - 4) określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
 - stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tuż organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, że dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
 - należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego,
 - planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;
 - 5) określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
 - planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu,
 - planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne,
 - planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi.

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).

Teren zainwestowania nie leży na terenie zagrożonym powodzią.

8. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

1) Teren działki pod planowaną inwestycję leży na obszarze gruntów zdrenowanych siecią drenarską. Zgodnie z art. 29, art. 65 ust. 1, art. 73 ust. 1 w nawiązaniu do art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, zabrania się m.in.:

- zmiany stanu wód na gruncie – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych szczególnych),

- wykonywania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych szczegółowych) robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych albo ich przydatności gospodarczej.
 - 2) Stosownie do art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne, utrzymanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej – od tej spółki. Obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych.
 - 3) Zgodnie z art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne wykonanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych należy do właścicieli gruntów. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych szczegółowych (w tym odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbioru tych urządzeń), stosownie do art. 122 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.
9. **Uzyskanie uzgodnień:**
 Inwestycja uzyskała uzgodnienia na podstawie art. 53, ust. 4, pkt 6 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od:
- a) Marszałka Województwa Dolnośląskiego, za pośrednictwem Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu – w zakresie melioracji,
 - b) Starosty Kłodzkiego – w zakresie ochrony gruntów rolnych,
 - c) Zarząd Powiatu Kłodzkiego - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego.
10. **Linie rozgraniczające teren inwestycji – załącznik do decyzji.**
 Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawione są na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.
11. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono w załącznikach.**

Ad 2.

Decyzja dotyczy obszaru, dla którego Rada Miejska w Kłodzku nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p.

Ustalenia zawarte w decyzji:

1. Rozdział I otrzymuje brzmienie:

„I. Rodzaj inwestycji.

Budowa budynku handlowo-usługowego wraz z elementami infrastruktury technicznej:

- parkingiem,
- układem dróg wewnętrznych,
- dokiem rozładunkowym dla samochodów ciężarowych
- wiatą na wózki
- pylonem reklamowym
- śmietnikiem.”;

2. W Rozdziale II, pkt 4, akapit drugi, tiret 1 otrzymuje brzmienie:

„- obsługa komunikacyjna z drogi gminnej ulicy Objazdowej poprzez działkę 3/8 AM-17, obręb Ustronie ”

Dodatkowo wyjaśniam, że zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015r. poz. 199), decyzje o warunkach zabudowy wydaje się wyłącznie w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poniżej zamieszczam informację o złożonych wnioskach w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmujących budowę obiektów handlowo-usługowych (postępowanie w toku):

L.P.	Nazwa inwestycji.	Uchwała Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p.
1.	Budowa dwóch budynków usługowo - handlowo - produkcyjnych wraz z zespołem parkingów, komunikacją wewnętrzną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. nr 3/2 i 4/2 AM-17 obręb Ustronie w Kłodzku	-
2.	Budowa budynku handlowo-usługowego wraz z elementami infrastruktury technicznej, takiej jak: wiata na wózki, podświetlony pylon reklamowy, śmietniki, parking, miejsce składowania śniegu, kontenerowa stacja transformatorowa, dok rozładunkowy dla samochodów ciężarowych, układ dróg wewnętrznych na działkach nr 3/9 i 4/3, AM-17, obręb Ustronie, ul. Objazdowa w Kłodzku.	-
3.	Budowa obiektu handlowo-usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Kłodzku przy ul. Dusznickiej i Objazdowej na części dz. 2/70 AM-2 Zagórze w Kłodzku.	Uchwała Rady Miejskiej nr L/530/2014 z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania terenu położonego przy ul. Dusznickiej w Kłodzku”

Do wiadomości:

1. Adresat.
2. Aa.

Zap. Burmistrza
Z-ca BURMISTRZA
Wiesław Tracz