



Burmistrz Miasta Bielawa

DT: 27.05.2026

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA
SPOŁECZNEGO-BIELAWA
Spółka z o.o.

Wpł. 27. MAJ. 2026

02679

L. dz. Podpis: *Baka*

GP.6730.20.2026

Bielawa, dnia 27 maja 2026 r.

DECYZJA Nr 58/2026 O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust.1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2024r., poz. 1130 ze zm./ oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego /Dz.U. z 2025r., poz. 1691 ze zm./, po rozpatrzeniu wniosku Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bielawa Sp. z o.o., reprezentowanej przez prezesa zarządu Pana Daniela Dubasa w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego 24-rodzinnego wraz z halą garażową oraz infrastrukturą techniczną**

ustalam warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego 24-rodzinnego wraz z halą garażową w kondygnacji podziemia oraz infrastrukturą towarzyszącą, na działce nr 294/8 o/Południe w Bielawie, oznaczonej kolorem zielonym na załączniku graficznym nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Rodzaj zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

1) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze zabudowy mieszkaniowej.

2) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

Architektura budynku w nawiązaniu do okolicznej zabudowy.

3) Ustalenie dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Zaopatrzenie w energię ciepłą może być realizowane za pośrednictwem sieci ciepłowniczych, a także w oparciu o instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych, w tym Uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego, poz. 5155).

4) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nieruchomość objęta planowaną inwestycją leży w granicach ośrodka historycznego Miasta Bielawa, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/2562/507 decyzją z dnia 1 grudnia 1958r. W związku z powyższym obiekt podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- dostęp do drogi publicznej – ulicy Wolności (dz. nr 306/1o/Południe), poprzez działkę drogową nr 294/7 o/Południe,
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków, odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z odrębnymi przepisami,
- ogrzewanie budynku paliwem ekologicznym (gaz, energia elektryczna, energia słoneczna, gruntowy lub powietrzny wymiennik ciepła lub wysokosprawny kocioł na paliwo stałe).

6) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i innymi.

Ochrona interesów osób trzecich winna obejmować ochronę przed: pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz uciążliwościami powodowanymi przez hałas i wibracje.

hup

Zgodnie z art. 144 Kodeksu cywilnego użytkowanie przedmiotowej nieruchomości nie może zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.1. Linia nowej zabudowy.

Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy jak na załączniku graficznym.

4.2. Maksymalna intensywności zabudowy oraz maksymalna nadziemna intensywność zabudowy.

Budynek podpiwniczony:

- maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,4,
- z tolerancją 20%.

4.3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy.

Udział powierzchni zabudowy nie może być większy niż 0,3.

4.4. Szerokość elewacji frontowej.

Szerokość elewacji frontowej 35 m, z tolerancją 20%.

4.5 Wysokość zabudowy

Wysokość zabudowy maksymalnie 16 m.

4.6. Geometria dachu

Dach dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny, o spadku 30-45°. Kalenica równoległa lub prostopadła do granicy z dz. 299 o/Południe lub dz. 294/9 o/Południe.

4.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,35.

4.8. Minimalna liczba miejsc parkowania

Zapewnić na terenie działki min. 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy (art.63 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 51 ust.2, w związku z art. 64 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi karę. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli zaistnieją przesłanki z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

W dniu 10.03.2026 wnioskodawca złożył wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego 34-rodzinnego wraz z halą garażową oraz infrastruktura towarzyszącą, na działce nr 294/8 o/Południe w rejonie ul. Wolności w Bielawie.

Zgodnie z art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.), ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W tym przypadku obszar wskazany wnioskiem nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, zatem rozstrzygnięcie w sprawie oparto na analizie spełnienia warunków wynikających z treści art. 61 u.p.z.p., i uzyskaniu stosownych uzgodnień, o których mowa w art. 53 u.p.z.p. W piśmie z dnia 11 maja 2026 r. przekazanym przez Zgromadzenie Sióstr Świętego Augustyna w Polsce zwrócono uwagę na konieczność zmiany lokalizacji budynku (odsunięcie od granicy) oraz likwidację balkonów od strony ogrodu Zgromadzenia, wskazując na potrzebę ograniczenia bezpośredniego wglądu na teren klauzurowy oraz zminimalizowania potencjalnych uciążliwości sąsiedzkich. Strona zawnioskowała o zmianę dojazdu i miejsc parkingowych celem stworzenia bufora pozwalającego na zwiększenie odległości od granicy. W trakcie postępowania uwagi zgłaszali również współwłaściciele nieruchomości 294/9 o/Południe, wyrażając obawy o degradującą rolę zaprojektowanego od ich strony dojazdu i miejsc parkingowych na ich budynek. Odnosząc się do uwag stron i osób trzecich należy zauważyć, że ich interes jest chroniony ciężącym na inwestorze obowiązkiem zaprojektowania inwestycji w zgodzie z przepisami prawa. Odległość budynku od granicy działki, kształt układu komunikacyjnego wewnętrznego oraz lokalizacja balkonów są ustalane w projekcie budowlanym. Projekt ten podlega zatwierdzeniu na późniejszym etapie przez organ architektoniczny – budowlany (starostę). W trakcie postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, strony mogą również wnosić swoje uwagi i zastrzeżenia.

Ponadto użytkownik nieruchomości w trakcie budowy oraz użytkowania nie może stosownie do art. 144 KC. zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiednich.

Zgodnie z art. 61 u.p.z.p. przeprowadzono analizę i uzyskano stosowne uzgodnienia, o których mowa w art. 53 u.p.z.p. Proponowane we wniosku parametry planowane inwestycji spełniają warunki wynikające z przeprowadzonej analizy i zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu za pośrednictwem Burmistrza Miasta Bielawa w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania stronie przysługuje prawo zrzeczenia się odwołania. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia Burmistrzowi Miasta Bielawa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania ostatniej ze stron postępowania.

Załączniki : załącznik graficzny nr 1.



Dokument podpisany elektronicznie przez:
Waldemar Nędza Kierownik w Referacie
Gospodarki Przestrzennej.
Data podpisu:
2026.05.27 12:16:46.

a/a

Otrzymują:

- | | |
|---|---|
| 1. Towarzystwo Budownictwa Społecznego
Bielawa Sp. z o.o. | 6. Henryk Grabowski |
| 2. Animax A. Gorczyńska, P. Kasiński
Spółka Jawna z/s w Bielawie | 7. Ryszard Grabowski |
| 3. Anastazja i Dariusz Gazda | 8. Zdzisława Drozd |
| 4. Renata Bortnik | 9. Zgromadzenie Sióstr Świętego Augustyna |
| 5. Piotr Gajos | 10. Referat Gospodarki Mieniem w/m |

Decyzja niniejsza jest ostateczna

Bielawa, dnia 17.06.2026

M. Plewa
podpis

