



WPL-ZT3.6730.193.2022.LG-5
Nr kanc. 2645/2022

Wrocław, 21-06-2022

4 1 2
DECYZJA Nr/ 2022
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503) w związku art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 735 ze zm.)

Ustalam
na rzecz Gminy Wrocław,
warunki zabudowy
przy ul. Rolniczej,
(oznaczenia geodezyjne : część dz.nr 39, AR_3, obręb Strachocin)

dla inwestycji obejmującej

budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:**
 - a) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - funkcja: mieszkaniowa
 - linia zabudowy: obowiązująca i nieprzekraczalna – jak zaznaczono na załączniku 1 do decyzji
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją tj. powierzchni części dz.nr 39 (899m²) : do 0,17
 - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni części działki nr 39 (899m²) : minimum 40%
 - szerokość elewacji frontowej (strefa wjazdu): do 14 m
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 6,0 m od istniejącego poziomu terenu;
 - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy/wielospadowy
 - wysokość głównej kalenicy: do 9,0m od istniejącego poziomu terenu
 - kąt nachylenia połaci dachowej: od 30° do 45°
 - b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi**
Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tak więc nie jest przedsięwzięciem, o którym mowa w art. 71 ust. 2 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. Nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ze względu na rodzaj i położenie inwestycji, stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 (art. 96 ust. 3 ww. ustawy).

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony przyrody, o jakich mowa w art. 6 ustawy o ochronie przyrody.

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

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jak również nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie Nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24.11.2014 r.).

d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Sposób zaopatrzenia w media:

- **woda** – wg zasad zbiorowego zaopatrzenia w wodę przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, po uprzednim przyłączeniu do sieci wodociągowej – pismo MPWiK o sygn. 032038/21/KOU/Kdu z dnia 31.05.2021r. w sprawie oceny możliwości dostawy wody, odbioru ścieków oraz wód opadowych i roztopowych
- **energia elektryczna** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego, po uprzednim przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej przez właściwą jednostkę organizacyjną – pismo TAURON o sygn. TD/OWR/OMP/2021-05-27/0000012 z dnia 27.05.2021r.
- **gaz** – Inwestor nie korzysta z przyłącza gazowego
- **środki łączności** – wg zasad określonych w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne, po stosownym wyborze operatora telefonicznego,
- **odprowadzanie ścieków** - wg zasad zbiorowego odprowadzania ścieków przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, po uprzednim przyłączeniu do sieci kanalizacyjnej,
- **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – z uwagi na brak możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, inwestor zobowiązany jest zagospodarować je na terenie inwestycji,
- **gospodarka odpadami** – wg zasad określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

W przypadku konieczności prowadzenia nowych odcinków sieci lub przełożenia odcinków sieci istniejących poza granice terenu objętego załącznikiem do niniejszej decyzji – należy wystąpić w koniecznym zakresie o odrębną decyzję.

Dostęp do drogi publicznej oraz miejsca parkingowe:

- Obsługa komunikacyjna : od strony ul. Rolniczej
- Wymagana ilość miejsc parkingowych: minimum 1 m.p. / na każdy wydzielony lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
- Lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym niniejsza inwestycja ma być realizowana.

e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony osób trzecich

- *określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi*

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 a także możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu oraz ze środków łączności itp.

Projektowana inwestycja nie może powodować ponadnormatywnego ograniczenia w dopływie światła dziennego do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich. W stosunku do zabudowy sąsiedniej należy spełnić wymagania dotyczące naturalnego oświetlenia oraz czasu nasłonecznienia odpowiednich pomieszczeń w budynkach sąsiednich, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- *określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie*

W trakcie projektowania, realizacji i użytkowania obiektu budowlanego należy zapewnić jak najlepszy stan środowiska, w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu i poziomów pól

elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach (art. 112 i art. 121 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu, rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Ponadto należy zapewnić właściwe warunki akustyczne dla planowanej inwestycji.

Planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, ani powodować zakłóceń elektrycznych. (Wymagania w zakresie zabezpieczenia sieci przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez urządzenia, instalacje lub sieci wnioskodawcy określone są m. in. w warunkach przyłączenia podmiotu do sieci.)

- *określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.*

Planowana inwestycja nie może negatywnie wpłynąć na jakość powietrza, wód i gleby i musi pozwolić na utrzymanie standardów określonych w stosownych przepisach (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi.

f) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Obszar objęty niniejszą decyzją nie zalicza się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 w związku z art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Ponadto obszar objęty niniejszą decyzją:

- nie zalicza się do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- nie znajduje się w granicach terenu z udokumentowanym złożem kopalin;
- nie znajduje w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

g) Dodatkowe ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych

Na etapie projektowania i ubiegania się o zatwierdzenie planowanej inwestycji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej będą miały zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz normy techniczne w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki przedsięwzięcia, będącego przedmiotem niniejszej decyzji.

Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane i aktach wykonawczych do tej ustawy - z uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 32 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego) oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych (art. 34 ust.3 pkt 3).

Ponadto w niniejszej sprawie mogą mieć zastosowanie niżej wymienione przepisy:

- Do usytuowania budynków, dojazdów i dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, uzbrojenia technicznego działki i odprowadzenia wód powierzchniowych, studni, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zieleni i urządzeń rekreacyjnych oraz ogrodzeń – należy stosować przepisy działu II „Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej” rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z ewentualnym odstępstwem od nich, o którym mowa w art.9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
- Z odpadami powstałymi w wyniku realizacji inwestycji należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- Z uwagi na fakt, że działka 39 jest gruntem rolnym, oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem S-RIIIb, RIIIa, RIIIb, 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, zaliczonych 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 oraz gruntów leśnych, przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne - może nastąpić po wydaniu decyzji zezwalających na takie wyłączenie. Wydanie tych decyzji następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (ust. 4).
- W związku z położeniem działek w rejonie obszaru kolejowego, Inwestor jest zobowiązany do stosowania przepisów odnoszących się do transportu kolejowego.

3. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- z Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Wrocławiu, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 53 ust.5 w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organy uzgadniające w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji - załącznik do decyzji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 - załącznik nr 1

5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - załącznik do decyzji

- w części tekstowej analizy - załącznik nr 2
- w części graficznej analizy - załącznik nr 3

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

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

Dnia 22.04.2022r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpili Inwestorzy. Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy - wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek został sformułowany prawidłowo i po uzupełnieniu z dnia 05.05.2022r. zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Wykorzystując dane uzyskane z zasobu Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy). Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 k.p.a.) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ww. ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie dostępnego w formie elektronicznej programu Systemu Informacji Prawnej LEX przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

W ramach analizy stwierdzono, że:

- w odległości do 40 m od planowanego przedsięwzięcia brak jest linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, o napięciu równym lub większym niż 220 kV. W odległości do 70 metrów od planowanego przedsięwzięcia brak również linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, o napięciu równym lub wyższym niż 750 kV. Zatem nie było wymagane zasięgnięcie opinii u operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie zagospodarowania terenu;
- planowane przedsięwzięcie usytuowane jest w odległości większej niż: 65 m od gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, jak i w odległości większej niż 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm. Zatem nie było wymagane zasięgnięcie opinii u operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów.

Ustalono, że do dnia 31 grudnia 2003r. na przedmiotowym terenie obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchwalony dnia 10 czerwca 1988r. uchwałą MRN Nr XXI/104/88 (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 11, poz.165). Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionego wyżej planu miejscowego ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą. Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą. Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ lokalizacyjny stwierdził co następuje:

- 1) istnieją działki dostępne z tej samej drogi publicznej, które są zabudowane w sposób, który pozwala na określenie wymagań dla 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej - do ul. Rolniczej;
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie wymaga, w świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ – w sposób określony w art. 61 ust. 5a upzp. i w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) – wyznaczył wokół działki nr 39 obszar analizowany. Granicę tego obszaru wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Nie uwzględniono jedynie pełnego obrysu niezabudowanych działek drogowych, kolei i terenów rolnych, ponieważ nie wpływają one na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiając wyniki analizy w załączniku numer 2.

WNIOSKI Z ANALIZY OBSZARU:

Teren objęty analizą to fragment osiedla Strachocin we Wrocławiu. Kształtuje go głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z towarzyszącą jej zabudową gospodarczą. Budynki mieszkalne w większości przekryte są dachami stromymi dwuspadowymi i wielospadowymi, występują również dachy płaskie. Część dz.nr 39, objęta wnioskiem to teren niezabudowany.

Przeprowadzona analiza wykazała, że planowana inwestycja, tj. budowa budynku jednorodzinnego wolno stojącego mieści się w ramach dotychczasowego zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym i nie jest z nim sprzeczna.

USTALENIA:

Stosownie do przepisów § od 4 do 8 wspomnianego wyżej rozporządzenia organ lokalizacyjny ustalił dla nowej zabudowy parametry zgodnie z wynikami przeprowadzonej analizy:

- **linię zabudowy**

Stosownie do § 4 ust. 1 obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Natomiast zgodnie z § 4 ust. 3 jeżeli linia zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Natomiast § 4 ust. 4 dopuszcza inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z przeprowadzonej analizy.

Cechą charakterystyczną zagospodarowania nieruchomości jest położenie budynków w pierwszej linii zabudowy, przy czym pierwotny układ i wielkość parceli uległy zmianie. Część działek położonych wzdłuż ulicy Rolniczej uległa wtórnym podziałom (niektóre wraz z wydzieleniem dróg dojazdowych), co wskazuje na tendencję do sytuowania nowych budynków mieszkalnych w tzw. drugiej linii zabudowy.

W niniejszej sprawie obowiązującą linię zabudowy wyznaczono zgodnie przebiegiem zobrazowanym na załączniku graficznym nr 1 niniejszej decyzji, jako kontynuację linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Rolniczej oraz nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od działki drogowej nr 41 (ul. Rolnicza).

- **wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją tj. powierzchni części dz.nr 39 (889m²)**

W myśl § 5 ust. 1 rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Średni wskaźnik wynosi 0,11.

W niniejszej sprawie skorzystano z możliwości dopuszczanej w ust. 2 tego paragrafu i wskaźnik ten wyznaczono na poziomie do 0,17 – zgodnie z wnioskiem inwestora.

Ustalony wskaźnik mieści się w zastanym sposobie nasycenia zabudową działek i umożliwi realizację zamierzenia inwestycyjnego. Inwestycja nie spowoduje dysharmonii w tym zakresie, , stanowić będzie uzupełnienie istniejącego zagospodarowania.

- **szerokości elewacji frontowej**

Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 11,3 m. Szerokość elewacji frontowych istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym mieszczą się w przedziale od 8 m do 15m (dla budynków wolno stojących). Zgodnie z dopuszczoną możliwością stosownie do przepisu § 6 ust. 2, szerokość elewacji frontowej wyznaczono na podstawie analizy na poziomie do 14,0 m – od strony ul. Rolniczej. Wielkość ta będzie odpowiadać szerokościom elewacji istniejących budynków.

- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, okapu oraz wysokość maksymalna kalenicy; geometria dachu**

Z przeprowadzonej analizy wynika, że na wskazanym terenie występują budynki o zróżnicowanej geometrii dachu oraz różnych wysokościach elewacji frontowej, okapu i kalenicy. Budynki mieszkalne mają wysokości odpowiednio: okap - od 3,0 m do 7,7 m; kalenica - od 5,5 m do 12,4 m. W niniejszej sprawie dla nowej zabudowy ustalono odpowiednio: dach dwuspadowy lub wielospadowy o wysokości do gzymsu do 6,0m od poziomu istniejącego terenu, wysokości głównej kalenicy do 9,0 m od poziomu istniejącego terenu i kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°.

Tak ukształtowana forma „wpisze się” w strukturę wysokościową budynków obszaru analizowanego i nie wpłynie dysharmonijnie na istniejącą zabudowę.

Po przeprowadzeniu wymaganej prawem analizy - w związku z art. 10 § 1 k.p.a. - Organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Wydziału i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia.

Wobec spełnienia przez planowaną inwestycję wszystkich ww. warunków zawartych w art. 61 ust.1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do kategorycznie sformułowanego przepisu art. 56 cytowanej ustawy nie można inwestorowi odmówić ustalenia warunków zabudowy.

Decyzja uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno - budowlanej.

W myśl art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy ustalone w niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone. Zatem po wnikliwej ocenie wszystkich wskazanych okoliczności faktycznych i prawnych - orzeczono jak w sentencji decyzji

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie, za moim pośrednictwem, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, 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.

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 (podstawa prawna: art. 127a § 1 i 2 K.p.a.)

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (podstawa prawna: art. 130 § 4 K.p.a.)

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie niniejszej decyzji przysługuje prawo wniesienia do wojewody dolnośląskiego za moim pośrednictwem żądania wymierzenia kary pieniężnej w przypadku niewydania przez tut. organ ww. decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

Załącznik:

1. część graficzna decyzji
2. część tekstowa analizy
3. część graficzna analizy

Oznaczenie stron:

1. Roman Bednarek Zastępca Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości – w miejscu
- 2.
- 3.
4. ZDIUM



Z up. PREZYDENTA
Joanna Skrzyńska
KIEROWNIK ZESPOŁU
LOKALIZACJI INWESTYCJI

Otrzymują:

1. strony postępowania według rozdzielnika
2. aa (p.p.899 m²) x2

Do wiadomości :

1. Departament Nieruchomości i Eksploatacji

**CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE
WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 5 u.p.z.p.**

dla inwestycji planowanej przy ul. Rolniczej,
(oznaczenia geodezyjne : część dz.nr 39, AR_3, obręb Strachocin)

1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1)

Teren objęty analizą to fragment osiedla Strachocin we Wrocławiu. Kształtuje go głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z towarzyszącą jej zabudową gospodarczą. Budynki mieszkalne w większości przekryte są dachami stromymi dwuspadowymi i wielospadowymi, występują również dachy płaskie. Część dz.nr 39, objęta wnioskiem to teren niezabudowany.

BUDYNKI ISTNIEJĄCE	WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY (POW.ZAB./POW. DZIAŁKI)	SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ	WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, JEJ GZYMSU LUB ATTYKI	GEOMETRIA DACHU	WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ KALENICY	GEOMETRIA DACHU	UKŁAD POŁACI KIERUNEK GŁÓWNEJ KALENICY
FUNKCJA DOMINUJĄCA	ŚREDNI WSKAŹNIK	ŚREDNIA SZEROKOŚĆ	ŚREDNIE WYSOKOŚCI	ŚREDNIE WARTOŚCI		CECHA DOMINUJĄCA	
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,	0,11	11,3m	4,3m	8,1m		dachy strome, dachy płaskie	
						prostopadły i równoległy	

2. Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2)

Dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Rolniczej.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 i art. 61 ust. 5)

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4)

teren – na którym przewiduje się budowę wnioskowanej inwestycji – nie wymaga zgody Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;

5. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)

Ustaleniu warunków zabudowy nie sprzeciwia się żaden przepis odrębny

6. Usytuowanie inwestycji względem strategicznych inwestycji przesyłowych (art. 61 ust. 1 pkt 6)

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

7. Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust.1 pkt 1-4

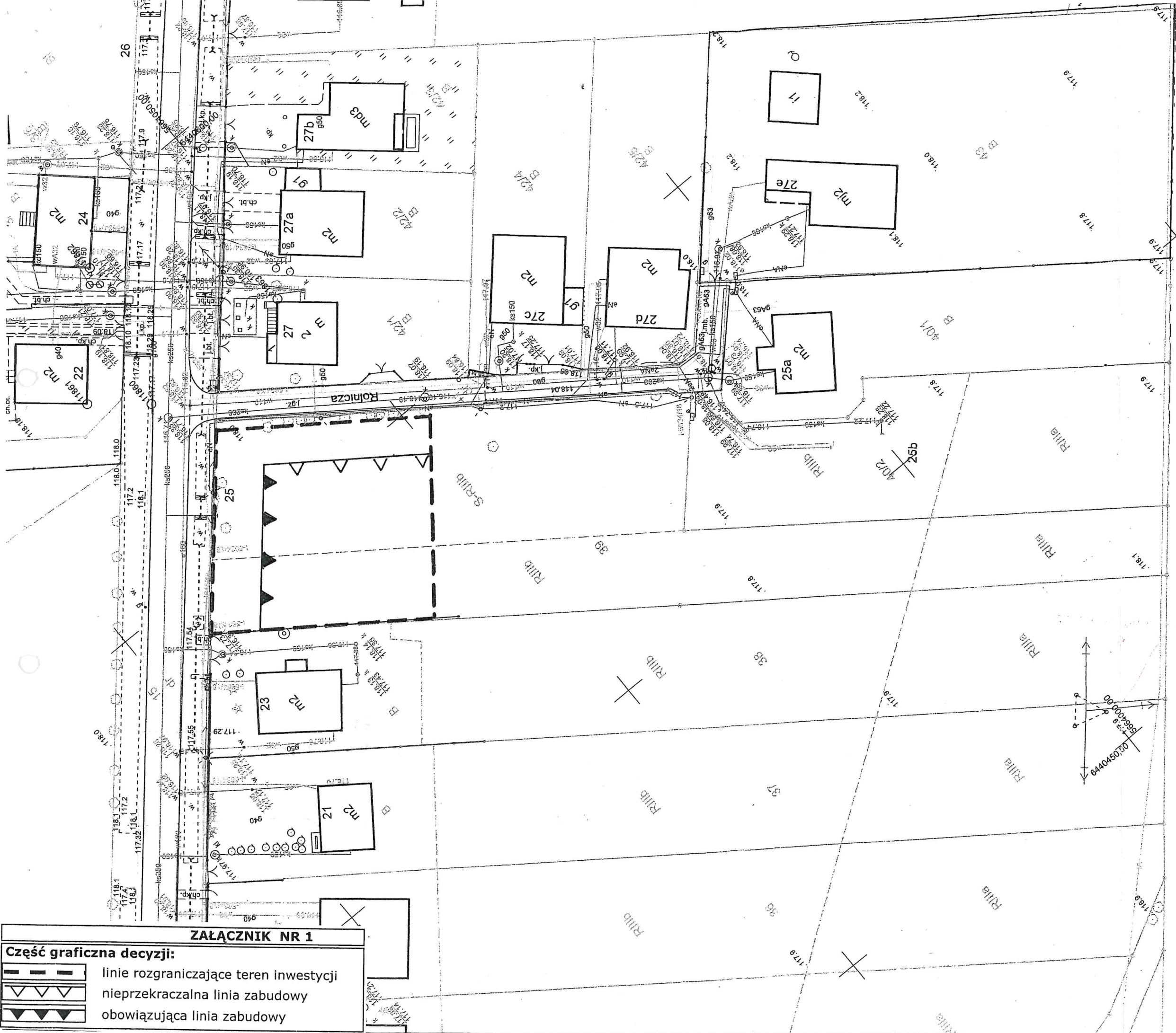
Planowane zamierzenie budowlane nie jest inwestycją produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., nie jest linią kolejową, obiektem liniowym i urządzeniem infrastruktury technicznej, a także instalacją odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, ani zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym i tym samym nie jest zwolnione z warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-2; ustalenia wg punktów 1-2 niniejszego załącznika.

Część graficzna decyzji:

linie rozgraniczające teren inwestycji

nieprzekraczalna linia zabudowy

obowiązująca linia zabudowy



WROCLAW

URZĄD MIEJSKI WROCLAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
50-030 Wrocław, ul. Świdnicka 9
(3)

Skala: 1:500

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI
o warunkach zabudowy
Nr 412/2022 21-06-2022
Z dnia

Obreń: 0063, 0064 - Stradów, Swójczyce
Nr sekcji: 6.148.13.03.4.4, 6.148.13.08.2.2

MAPA ZASADNICZA

Joanna Krzywicka
KIEROWNIK ZESPOŁU
KALKULACJI INWESTYCJI

1. Mapa wykonana zgodnie z technologią numeryczną w środowisku GIS. Mapa została poddana walidacji mapy zasadniczej.
Wydrukowana w skali 1:500 w Wroclawiu.
2. Pozycja odniesienia "PL-ETRF-2000".
3. Układ współrzędnych "PL-2000 sfera 6".
4. Układ wysokości "PL-EVRF2007-NH".

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Prezydent Wrocławia Zarząd Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego we Wrocławiu
Identyfikator ewidencyjny	P.0264.1996.2964
Identyfikator ewidencyjny	Mapa zasadnicza
Nazwa materiału zasobu	10.11.2021
Data wykonania kopii	10.11.2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	MŁODSZY GEODETA Aleksandra Karbowska

Nie wykazuje się istnienia w terenie innych nie wykazanych na mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w istniejących branżowych.

