



Signed by /  
Podpisano przez:

Joanna Eliza  
Rudzewicz-  
Adamczyk  
Urząd Miejski  
Wrocławia

Date / Data:  
2023-07-12 10:52

Prezydent Wrocławia

urząd  
miejski  
wrocławia



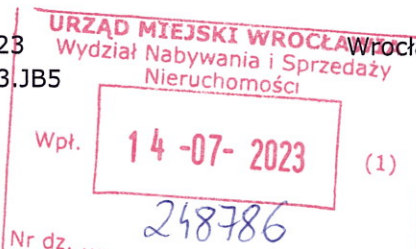
SN



Nr sprawy: WPL-ZT5.6730.71.2023

Nr pisma: WPL-ZT5.6730.71.2023.JB5

1451/2023



Wrocław, dnia 12 lipca 2023 r.

PK  
CH

## DECYZJA Nr 364/2023 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 dalej upzp), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm. dalej kpa),

**ustalam**

na rzecz **Gminy Wrocław**  
**warunki zabudowy**

przy ulicy **Przylaszczkowej** we Wrocławiu  
oznaczenia geodezyjne: działka nr 131/2 AR\_11, obręb Pawłowice

dla inwestycji polegającej na

**budowie wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego  
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

### 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; elementy infrastruktury technicznej.

### 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 jednorodzinna**;
- linia zabudowy: **obowiązująca, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji**;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – **do 0,17 (w stosunku do powierzchni działki objętej decyzją)**;
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum **40%** terenu objętego niniejszą decyzją,
- szerokość elewacji frontowej – **do 12 m**;
- układ połaci dachowych – **dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 15°**;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki a także wysokość maksymalna budynku – **do 8 m od istniejącego poziomu terenu**.

#### b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi :

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. 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 i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. 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 wyżej wymienionej ustawy).



SWOS-WPL-00005659/2023

Wydział Planowania Przestrzennego  
ul. Świdnicka 53; 50-030 Wrocław  
tel. +48 71 77 73 25  
fax +48 71 77 86 59  
wpl@um.wroc.pl  
www.wroclaw.pl



W trakcie realizacji inwestycji należy uwzględnić ochronę środowiska, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (na podstawie art. 75 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska).

Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom. (art. 87a ust. 1 ustawa o ochronie przyrody).

Prace w obrębie korony drzewa nie mogą prowadzić do usunięcia gałęzi w wymiarze przekraczającym 30% korony, która rozwinęła się w całym okresie rozwoju drzewa, chyba że mają na celu: 1) usunięcie gałęzi obumarłych lub nadłamanych, 2) utrzymywanie uformowanego kształtu korony drzewa, 3) wykonanie specjalistycznego zabiegu w celu przywróceniu statyki drzewa (art. 87 a ust. 2).

Usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości może nastąpić wyłącznie w zgodzie z przepisami ustawy o ochronie przyrody, m. in.: art. 83 ust. 1, 83a ust. 1, 83f ust. 1.

#### **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, a także nie leży w Gminnej Ewidencji Zabytków Wrocławia.

Zgodnie z art. 32. ust. 1. ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*: Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia; 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, prezydenta miasta.

#### **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,
- **energia elektryczna** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. *w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego*, po uprzednim przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej przez właściwą jednostkę organizacyjną,
- **energia ciepła** – własne źródło ciepła (kotłownia na paliwo stałe, piec na paliwo gazowe, pompa ciepła lub inne), przy uwzględnieniu Uchwały Sejmiku Doln. Nr XLI/1405/17 z 30.XI.2017 r.,
- **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 *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, po uprzednim przyłączeniu do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- **odprowadzanie wód opadowych** – wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na działce inwestora,
- **gospodarka odpadami** – wg zasad określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* oraz w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach*.

##### **Dostęp do drogi publicznej oraz miejsca parkingowe :**

- obsługa komunikacyjna obiektu od strony ul. Malwowej (dz. nr 137 AR\_10, obręb Pawłowice), po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- wymagana liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych: minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal, lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym inwestycją;
- przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi na budowę zjazdu (w formie decyzji administracyjnej).

#### **e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów 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 w środowisku*, rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku*, rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 r. w sprawie *sposobów sprawdzania dotrzymania 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 oraz 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*, ustawa *Prawo wodne* i przepisy wykonawcze, 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*, o których mowa w art. 169 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*;
- nie zalicza się do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- nie znajduje się w granicach terenu z udokumentowanym złożem kopalin;
- nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

### 3. 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 1994 r. – *Prawo budowlane* (j. t. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333) 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*).

Ponadto w niniejszej sprawie mogą mieć zastosowanie niżej wymienione przepisy:

- Do usytuowania budynków, dojeżdż i dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadków stałych, uzbrojenia technicznego działki i odprowadzania 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 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z ewentualnym odstępstwem od nich, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*.
- O ile przepisy ustawy *Prawo wodne* z dnia 20 lipca 2017 r. nie stanowią inaczej, właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu wód znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 tejże ustawy).
- Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1947 ze zm.) oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy, w tym rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym, są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. nr 52, poz. 315), z uwzględnieniem §3, który określa ograniczenia w zakresie zagospodarowania strefy sanitarnej wokół terenu cmentarza - dotyczące zarówno obiektów noworealizowanych, jak i rozbudowywanych.

### 4. Wykaz uzyskanych uzgodnień i opinii :

#### Uzgodnienia :

- W związku z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnienia przez *Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie* - wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uważa się za dokonane (zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).



- W związku z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 3 ust. pkt 1 a) ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej, projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnienia przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu, ze względu na lokalizację części terenu inwestycji w strefie w odległości mniejszej niż 50 m (a części terenu w strefie między 50 a 150 m) od czynnego cmentarza - w odpowiedzi pismo z dnia 26.06.2023 r. (wpłynęło dnia 06.07.2023 r.) znak ZNS.9022.14.3.2023.TK Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu informujące (...), że przy ustalaniu warunków zabudowy dla w/w inwestycji znajdującej się w strefie między 50 m a 150 m od czynnego cmentarza, należy uwzględnić warunki wynikające z ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2023 r. poz. 887) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy, w tym rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315 ), z uwzględnieniem § 3 ust. 1, który określa ograniczenia w zakresie zagospodarowania strefy sanitarnej wokół terenu dla cmentarza – dotyczące zarówno obiektów nowo realizowanych, jak i możliwości zabudowy istniejących stref ochrony sanitarnej.

#### **5. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na kopii mapy zasadniczej**

- w części graficznej decyzji – załącznik nr 1.

#### **6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono:**

- 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.**

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

### **UZASADNIENIE**

W dniu 6 kwietnia 2023 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, opisaną w osnowie niniejszej decyzji wystąpił Zastępca Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia w imieniu Gminy Wrocław.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana inwestycja w zakresie planowanej rozbudowy, stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wniosek zawierał niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: upzp) oraz nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust.3 pkt. 1 i 2 cyt. ustawy, tut. organ lokalizacyjny 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 warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, które mogą mieć zastosowanie w niniejszej sprawie.

Ustalono, że do dnia 31 grudnia 2003 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchwalony dnia 10 czerwca 1988r. uchwałą MRN Nr XXI/104/88 (Dz. Urz. Województwa Wrocławskiego Nr 11, poz. 165). 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.

Działka nr 131/2, AR\_11, obręb Pawłowice nie znajduje się na terenie, dla którego wyznaczono powierzchnię ograniczającą zabudowę, w związku z lokalizacją lotniczego urządzenia naziemnego. Obszar inwestycji położony jest jednak w odległości większej niż 600 m od urządzenia, a wysokość budynku jest mniejsza niż 15 m. W związku z powyższym, w myśl art. 86 ust. 7 i 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze, projekt niniejszej decyzji nie wymagał uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, a także na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 13, w związku z art. 64 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie egzemplarza archiwalnego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchwalonego dnia 10 czerwca 1988 r., który obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003 r. (kopia fragmentu planu została dołączona do akt) ustalono, 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą i marszałkiem województwa.

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 (stosowne wydruki w aktach sprawy).

Zgodnie z 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 trakcie postępowania dnia 09.06.2023 r. (wpłynęło dnia 22.06.2023 r.) strona postępowania - właściciel działki nr 29 AR\_10, obręb Pawłowice, wniósł pismo, w którym zwraca uwagę, że: „1. W dokumentacji jest zapis, że odprowadzanie wód opadowych i roztopowych leży w gestii inwestora i ma mieć miejsca na teren własny nieutwardzony. W związku z faktem, że nie ma tam żadnej kanalizacji burzowej, a teren jest położony powyżej



*działek sąsiadujących, odprowadzanie to powinno w techniczny sposób zrobione tak, aby woda nie dostała się na działki sąsiednie (np. 29/B) tworząc zlewnię. 2. Na mapie dołączonej do dokumentacji nienaniesione zostały i nie ma informacji odnośnie zadrzewienia tej działki inwestycyjnej. Znajdują się tam kilkunasto i kilkudziesięcioletnie drzewa/dąb, topole, klon, jesion i kilka brzoź. Ze względu na przepisy o Ochronie Przyrody należałoby wziąć pod uwagę zachowanie chociażby części drzew, jako reguły podlegającego ochronie prawnej elementu przyrody. Zadrzewienie to stanowi m.in. naturalne środowisko życia i gniazdowania wielu gatunków ptaków”.*

W odpowiedzi na pismo strony, należy zwrócić uwagę, że:

- kwestie melioracji wodnych były przedmiotem uzgodnienia decyzji z Dyrektorem Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie jako organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych, ponadto zawarte zostały w punkcie 3 - Dodatkowe ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych - niniejszej decyzji.
- informacje o ochronie istniejących drzew zawarte są w punkcie 2 b) - Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi - niniejszej decyzji.

#### Opis terenu inwestycji i najbliższego sąsiedztwa:

Z analizy stanu faktycznego wynika, że planowana inwestycja będzie realizowana przy ulicy Przylaszczkowej (przy skrzyżowaniu z ul. Malwową) we Wrocławiu na działce nr 131/2 AR\_11, obręb Pawłowice – oznaczonej w ewidencji gruntów symbolem „RIVb” – grunty orne. Przedmiotowa działka nie jest zabudowana. W najbliższym sąsiedztwie dominującą funkcją jest mieszkalnictwo jednorodzinne, znajduje się również cmentarz (działka nr 131/2 znajduje się w strefie poniżej 50 m oraz od 50 do 150 m od cmentarza, a budynek planowany jest w strefie powyżej 50 m od cmentarza). Zabudowie mieszkaniowej towarzyszy zabudowa gospodarcza oraz garażowa.

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

- 1) co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił na niżej przedstawione 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,
- 2) teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – ul. Malwowej;
- 3) projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren inwestycji – działka nr 131/2 AR\_11, obręb Pawłowice, oznaczona w ewidencji gruntów symbolem „B”, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- 5) żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) 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,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. w obszarze o którym mowa w art. 61 ust.1 pkt 6 lit. a-c.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, tut. organ – w sposób określony w przepisach art. 61 ust. 5a upzp wyznaczył wokół działki na której planowana jest inwestycja, obszar analizowany. Zgodnie z dokonanymi w toku postępowania ustaleniami szerokość frontu przedmiotowej działki wynosi ok. 15 m, a zgodnie z rozporządzeniem szerokość obszaru analizowanego powinna wynosić co najmniej trzykrotność szerokości frontu działki objętej wnioskiem, nie mniej jednak niż 50 m, w każdą stronę od granic tej działki. Wspomniana wcześniej szerokość wynosi 3 x 16 m, co daje 48 m, a więc mniej niż wymagane przepisem 50 m. Dlatego szerokość obszaru analizowanego przyjęto 50 m w każdą stronę od wszystkich granic tej działki, z uwzględnieniem pełnego obrysu działek skrajnych, leżących na obrzeżu tego obszaru. Nie uwzględniono jedynie pełnego obrysu niezabudowanych działek drogowych i kolejowych oraz niezabudowanych działek rolnych usytuowanych w północnej części obszaru analizowanego, ponieważ nie wpływają one 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.

Wspomniana ustawa nie ustala maksymalnych granic obszaru analizowanego, co oznacza, że powinny być one ustalane indywidualnie dla każdego przypadku przy uwzględnieniu zasady, aby obszar analizowany tworzył pewną urbanistyczną całość. Dlatego na podstawie oceny całokształtu uwarunkowań przestrzennych wynikających z oglądu mapy pozyskanej do wyznaczenia obszaru analizowanego w niniejszej sprawie, tut. organ lokalizacyjny ocenił, iż nie zachodzi potrzeba poszerzenia tego obszaru poza granice minimalne, bowiem umożliwia on uzyskanie pełnej i zarazem wystarczającej wiedzy na temat 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 całej jednostce osiedleńczej.

Wyznaczenie obszaru analizowanego w określonych przepisami granicach i proporcjach ma na celu harmonijne wkomponowanie nowej inwestycji w istniejące otoczenie.

Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie przepisów 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. z 2003 r. nr 164 poz. 1588 ze zm.), w zakresie warunków, o których



mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiając wyniki analizy w załączniku nr 2 i 3.

Działka nr 131/2, AR\_11, obręb Pawłowice na której przewidywana jest inwestycja nie jest zabudowana, w niewielkim stopniu zdewastowana. Obecnie przez jej północno-zachodnią część przebiega pieszy ciąg komunikacyjny, jednakże fakt ten nie może przeszkodzić w pozytywnym rozpatrzeniu sprawy. Przedmiotowa nieruchomość bezpośrednio graniczy z działką zabudowaną oraz z działkami drogowymi. Do wniosku dołączono opinię Biura Zrównoważonej Mobilności w którym poinformowano, że „(...) przez działkę nr 131/2 AR\_11, obręb Pawłowice przebiega obecnie połączenie z nawierzchnią asfaltową łączące ul. Malwową z ul. Złocieniową. Połączenie to jest ważne, bo zapewnia wygodną i komfortową drogę dojścia i dojazdu w kierunku terenu cmentarza komunalnego. Oznacza to, że przy sprzedaży działki gminnej należałoby zadbać o odtworzenie połączenia w miejscu zbliżonym do istniejącego traktu, np. poprzez wyprowadzenie na wprost ul. Przyłuszczkowej do ul. Złocieniowej z wykorzystaniem działki nr 89 AR\_11, obręb Pawłowice (...)”.

W obszarze analizowanym funkcją dominującą jest mieszkaniowa jednorodzinna (wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa). Zatem można ocenić, że pod względem planowanej funkcji i sposobu zagospodarowania występującego w tym rejonie planowane przedsięwzięcie polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, jest możliwe.

Stosownie do przepisów wspomnianego wyżej rozporządzenia organ lokalizacyjny wyznaczył/ustalił:

- **obowiązującą linię zabudowy - jak przedstawiono na załączniku graficznym decyzji;**

Zasady wyznaczania obowiązującej linii nowej zabudowy określa § 4 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym linię tę wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (§ 4 ust.1).

Ze względu na jednorodną linię zabudowy w najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego wnioskiem (wzdłuż ulicy Malwowej), tut. organ skorzystał z możliwości zawartej w § 4, i wyznaczył linię zabudowy dla planowanej inwestycji na podstawie analizy, tj. jako przedłużenie elewacji frontowych znajdujących się na działkach nr 30/3, 30/4, 30/5, 30/6 Ar\_11, obręb Pawłowice.

- **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (w stosunku do powierzchni działki nr 131/2) - do 0,17;**

W myśl § 5 wyżej wymienionego rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 powyższego rozporządzenia.

Przeprowadzona analiza wykazała, że w obszarze analizowanym działki zabudowane charakteryzują się zróżnicowaną powierzchnią, co ma przełożenie na wskaźnik zabudowy. Parametr ten kształtuje się tu na poziomie od 0,08 do 0,57, przy czym średni wskaźnik wynosi 0,26.

Dla przedmiotowej inwestycji wyznaczono wskaźnik do 0,17, który jest zgodny z wnioskiem inwestora i nie zakłóci ładu przestrzennego. W obszarze analizowanym występują wartości wskaźnika zbliżone do planowanej, przykładowo na działce nr 15/1 - 0,17; 116 - 0,18; 135-0,16; 35/1-0,18. Wymienione nieruchomości zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Tut. organ uznał, iż dopuszczenie niższego od średniej współczynnika zabudowy w niniejszym przypadku nie spowoduje zaburzenia ładu przestrzennego istniejącej zabudowy, nie spowoduje dysharmonii w tym zakresie, a jednocześnie umożliwi realizację planowanego zamierzenia i stanowić będzie jednocześnie uzupełnienie istniejącego zagospodarowania.

- **powierzchnię biologicznie czynną;**

Planowana inwestycja będzie realizowana na terenie przeznaczonym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Wrocławia na obszarze „B24 - Pawłowice”, na którym dla zabudowy mieszkaniowej zalecana minimalna wartość ww. wskaźnika wynosi 40%. W związku z powyższym ustalono powierzchnię biologicznie czynną o wartości minimum 40% w stosunku do powierzchni terenu objętego niniejszą decyzją.

- **szerokość elewacji frontowej - do 12,0 m (na podstawie § 6.2);**

Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 9,89 m. Szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym mieszczą się w przedziale od 6,5 m do 18,5 m. Wnioskowana szerokość elewacji wynosi 10-12 m, a ustalona wartość wobec parametrów istniejącej zabudowy nie wpłynie negatywnie na sposób zagospodarowania terenu, zachowując zasadę ładu przestrzennego oraz stanowiąc kontynuację parametrów i cech istniejącej zabudowy.

- **geometrię dachu - dach płaski o kącie nachylenia od 0° do 15°;**

Na terenie objętym analizą znajdują się budynki kryte dachami spadzistymi oraz płaskimi. Tym samym na podstawie § 8 powyższego rozporządzenia, ustalono dla planowanej inwestycji dach płaski, nawiązujący odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym oraz z uwzględnieniem wnioskowanych parametrów.

- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (a także wysokość maksymalna) - do 8 m od istniejącego poziomu terenu;**

Na podstawie § 8 - odpowiednio do wyników analizy i zgodnie z wnioskiem inwestora. Wysokości istniejącej zabudowy usługowej w obszarze analizowanym mieszczą się w przedziale od 2,5m do 15,5 m. Organ wyznaczył maksymalną wysokość budynku zgodnie z wnioskiem inwestora oraz przeprowadzoną analizą.

Podsumowując - przyjęte ustalenia parametrów dla planowanego przedsięwzięcia zachowują zasadę dobrego sąsiedztwa określoną w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Zatem jest spełniona podstawowa przesłanka odpowiadająca za ochronę ładu przestrzennego, która to ochrona stanowi cel ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



Spełnione są również pozostałe wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 2 do 6. W związku z powyższym, po wnikliwej ocenie wszystkich wskazanych okoliczności faktycznych i prawnych należało orzec jak w sentencji decyzji.

Wnioskowana inwestycja opisana w osnowie niniejszej decyzji, będzie stanowić kontynuację funkcji występującej w obszarze analizowanym tj. mieszkaniowej. Planowane gabaryty oraz geometria dachu będą stanowiły kontynuację wymiarów oraz charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie.

Po zebraniu wszystkich materiałów w niniejszym postępowaniu organ w nawiązaniu do art. 10 § 1 k.p.a. zawiadomił strony o zakończeniu postępowania dowodowego i przystąpieniu do sporządzenia stosownej decyzji. W wyznaczonym terminie, w siedzibie tut. Wydziału, strony mogły zapoznać się z zebranymi dowodami i wypowiedzieć się w sprawie planowanego przedsięwzięcia.

Z możliwości wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań strony nie skorzystała.

Po wnikliwej ocenie wszystkich wskazanych okoliczności faktycznych i prawnych - orzeczono jak w sentencji decyzji. Niniejsza 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 i art. 64 u.p.z.p. decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę w tym sensie, że nie może on wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

### **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 o warunkach zabudowy 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.

#### Załączniki:

1. część graficzna decyzji – skala 1:500
2. część tekstowa wyników analizy
3. część graficzna analizy – skala 1:1000

#### Oznaczenie stron postępowania:

dokument podpisano podpisem elektronicznym  
Z up. Prezydenta  
Joanna Rudziewicz-Adamczyk  
Kierownik Zespołu Lokalizacji Inwestycji



#### Otrzymują:

1. strony jw.
2. aa (x2), powierzchnia podlegająca przekształceniu 579 m<sup>2</sup>

#### Do wiadomości:

Wydział Nieruchomości Komunalnych UM Wrocławia

Zwolnienie z opłaty skarbowej – załącznik cz. 1 pkt 8 na podstawie ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. (j. t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1923).











and the other side

the other side of the road

the other side of the road



**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- 6 u.p.z.p.**

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

W terenie analizowanym, wyznaczonym zgodnie z przepisami art. 61 ust. 5a u.p.z.p., co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów, linii zabudowy i formy architektonicznej obiektów budowlanych oraz intensywności wykorzystania terenu. W obszarze analizowanym dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Planowana funkcja budynku jest więc jej kontynuacją. Wyznaczone w sposób określony w przepisach § od 5 do 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 parametry budynku takie jak: szerokość elewacji frontowej, wskaźnik powierzchni zabudowy, wysokości gzymsu/okapu i kalenicy, geometria dachu, stanowią kontynuację istniejących parametrów budynków w terenie analizowanym.

Dowody w aktach sprawy:	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (powierzchnia zabudowy/ powierzchnia działki)	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	Geometria dachu	Kąt nachylenia	Geometria dachu	Układ połączeń
					Wysokość głównej kalenicy		Kierunek głównej kalenicy
Funkcja	Średni wskaźnik	Średnia szerokość	Średnie wysokości	Średnie wartości		Cecha dominująca	
mieszkaniowa jednorodzinna	0,26	9,89	5,86	0, 20-45		Płaski, Dwuspadowy, Wielospadowy	
				8,00		Prostopadły/Inny	

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

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej - ul. Malwowej (działki nr 131/2 AR\_11, obręb Pawłowice).

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

Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

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

Teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolem: "RIVb - grunty orne"- nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego.

**6. Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1-2 (art. 61 ust. 2-4).**

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, 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.

**7. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. a-c.**

a) 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,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
50-030 Wrocław, ul. Świdnicka 53

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy

Nr ..... z dnia .....

Załącznik do decyzji  
o warunkach zabudowy

364/123 12.07.2023



Signed by / Podpisano przez:

Joanna Eliza Rudziewicz-Adamczyk  
Urząd Miejski Wrocławia

Date / Data:  
2023-07-12 10:52







Legenda

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO



Signed by /  
Podpisano przez:

Joanna Eliza  
Rudziejewicz-Adamczyk  
Urząd Miejski  
Wrocławia

Date / Data:  
2023-07-12 10:52

ZAŁĄCZNIK DO DZWOY...  
o warunkach zabudowy

Nr 364/23 z dnia 11.07.23

Pawłowice

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
50-030 Wrocław, ul. Świniarska 53  
(2)

1:1 000



THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY

1961