

NIE PODLEGA / ZWOLNIENIE
Z OPŁATY SKARBOWEJ

art. 2 ust. 1 pkt 2 SNiE
Ustawy o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2012 r., nr 1282 j.t.)

STARSZY SPECJALISTA

Halina Malecka

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
Wydział Nabywania i Sprzedaży
Nieruchomości

Wpł. 22-11-2013

podpis: Marek Sapieja

(1)

WAB-P4.6730.24244.2013-KM-8

Wrocław

21-11-2013

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w związku art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 267)

USTALAM

na rzecz Gminy Wrocław

warunki zabudowy

dla terenu położonego we Wrocławiu przy ul. Białej,
na częściach działek nr 97, 98/2, AM-29, obręb Stabłowice

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;
- obowiązująca linia zabudowy od ul. Białej, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do decyzji;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem – do 0,15;
- szerokość elewacji frontowej: do 11 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu bądź attyki: do 5 m n.p.t.;
- geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35°-45°, kalenicy zwróconej równolegle do frontu działki i maksymalnej wysokości 8,5 m n.p.t.

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1235) 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).

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

W obszarze zainwestowania brak obiektów lub terenów objętych formami ochrony zabytków wymienionymi w art. 7 pkt 1-3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.), ale teren inwestycji jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w art. 22 ust. 4 i 5 tejże ustawy. Ewidencja ta zamieszczona jest przez Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Wrocławia. Tym samym mają zastosowanie wymogi w zakresie ochrony wynikające z art. 19 ust. 1a wspomnianej ustawy oraz zachodzi konieczność uzgodnienia decyzji lokalizacyjnej z wojewódzkim konserwatorem zabytków na podstawie przepisu art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto na działkach nr 97, 98/2 AM-29 obręb Stabłowice we Wrocławiu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 15/68/79-27 AZP (nr 287 wg wytycznych konserwatorskich) – cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu – halsztatu. W związku z tym ma zastosowanie art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, który stanowi, że w przypadku realizowania robót ziemnych, które mogłyby doprowadzić do zniszczenia zabytków archeologicznych należy przeprowadzić na podstawie decyzji – pozwolenia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskanej przed pozwoleniem na budowę.

d) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
Infrastruktura techniczna:

- **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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), 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 energetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.), po uprzednim przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej przez właściwą jednostkę organizacyjną;
- **energia cieplna** – własne źródło ciepła;
- **gaz** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego (Dz. U. Nr 133, poz. 891 z późn. zm.), po uprzednim przyłączeniu do sieci gazowej przez właściwą jednostkę organizacyjną;
- **środki łączności** – wg zasad określonych w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 171, poz. 1800 z późn. zm.), 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 (j. t.: Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.), po uprzednim przyłączeniu do sieci kanalizacyjnej;
- **wody opadowe** należy zagospodarować na terenie, na którym będzie realizowana inwestycja;
- **gospodarka odpadami** – wg zasad określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 391, z późn. zm.);
- na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać od właściwych jednostek organizacyjnych warunki przyłączenia do stosownych sieci.

Komunikacja:

- obsługa komunikacyjna inwestycji z ul. Białej poprzez jeden zjazd;
- wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych stałych powinna wynosić: 1 na 1 lokal mieszkalny, przy czym należy je zlokalizować 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.
 - Planowana inwestycja nie pozbawi dostępu do drogi publicznej.

Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) - 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.

- ❖ 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 wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- ❖ Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
 - Należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia z zastosowaniem w razie potrzeby odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.
- ❖ 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* (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1235), tut. organ ocenił, na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania tego i sąsiednich terenów, że teren zainwestowania należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których 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* (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z późn. zm.).
 - Planowana inwestycja nie wprowadza do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1235).
 - 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* (Dz. U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.).
 - Planowana inwestycja nie jest źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1235).
- ❖ Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
 - Planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i powinna 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* (Dz. U. poz. 1031).
 - 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* (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.).
 - 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* (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

f) Ustalenia dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):

Działka zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. Nr 163, poz. 981 z późn. zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

Wspomniana działka nie jest położona między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego, nie jest także wyspą i przymuliskiem, ani obszarem morskiego pasa nadbrzeżnego. Nie jest również strefą przepływów wezbrań powodziowych, określoną w planie zagospodarowania przestrzennego z uwagi na jego brak. Aktualnie teren inwestycji nie znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Jednak z uwagi na usytuowanie działki zainwestowania w zasięgu możliwego oddziaływania pobliskiej rzeki *Bystrzycy* – teren ten hipotetycznie może być narażony na zagrożenia spowodowane wysokim stanem wody, a po wydaniu niniejszej decyzji może on zostać zaliczony przez właściwy rzeczowo organ do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 11 lit. b u.p.z.p. (w brzmieniu obowiązującym od dnia 18 marca 2011 r.) oraz art. 88d ust. 2

ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.).

3. Dodatkowe ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych.

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w *sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. Nr 75, poz.690, z późn. zm.).
Do usytuowania budynków, dojść 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”, z ewentualnym odstępstwem od nich, o którym mowa w art.9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane*.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).
Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę przepisami wiodącymi są unormowania powyższej ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art.32 ust.1 pkt 2) oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych (art. 34 ust.3 pkt 3).
- *Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach* (Dz. U. z 2013 r., poz. 21).
Z masami ziemnymi lub skalnymi usuwanymi lub przemieszczanymi w związku z realizacją inwestycji oraz odpadami należy postępować w sposób określony w ustawie.
- *Prawo wodne* (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.): gospodarowanie wodami opadowymi powinno być prowadzone zgodnie z art. 39-42.

Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.

4. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

Uzgodnienia:

- Postanowienie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr 1207/2013 z dnia 22.10.2013r.
- Postanowienie Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 22.10.2013r.

Opinie:

- Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta – pismo nr TUP.4013.2.436.76277.80749.2013.ML z dnia 26.08.2013r.;
- Tauron Dystrybucja S.A – pismo nr TD/O5/TR5/DF/Z/6630/13 z dnia 28.08.2013r.;
- Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. – pismo nr WRO/WR_M/W/2013/005465 z dnia 19.08.2013r.;
- PGNiG SPV 4 Sp. z o.o. – pismo nr ZRR-071/WAB/246-1/SC/W167/2013 z dnia 19.08.2013r.
- Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. – pismo nr 026264/DIU/BK z dnia 09.09.2013r.;
- Zarządu Zieleni Miejskiej – pismo nr DMK-4-5000/6756/2013 z dnia 03.09.2013r.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji - załącznik do decyzji.

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

6. 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 wpisaną na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów nr DS 0287.

UZASADNIENIE

Dnia 31.07.2013 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpiła Gmina Wrocław, działająca przez pełnomocnika Reginę

Danek, Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości. Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu, 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. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i po uzupełnieniu zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i 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 wspomnianej 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.

Ustalono również, że do dnia 31 grudnia 2003 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla Stabłowice we Wrocławiu, uchwalony dnia 6 listopada 1993 r. uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr LXXII/461/93 (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego z 31 grudnia 1993 r. Nr 15, poz.108.). 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.

Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionego wyżej planu miejscowego (kopia w aktach sprawy) 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 w tym zakresie.

Z uwagi na fakt, iż obszar planowanej inwestycji jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków, zachodziła konieczność uzgodnienia decyzji lokalizacyjnej z wojewódzkim konserwatorem zabytków na podstawie przepisu art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków we Wrocławiu zawarł pozytywne stanowisko w postanowieniu nr 1207/2013 z dnia 22.10.2013r. pod warunkiem uwzględnienia stanowiska archeologicznego nr 15/68/79-27 AZP-cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu – halsztatu.

Ustalono również, że planowana inwestycja znajduje się w otoczeniu lotniska, o czym mowa w art. 87 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 933 z późn. zm.), zatem niniejsza decyzja wymagała uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w oparciu o ust. 5 wspomnianego artykułu, co nastąpiło postanowieniem z dnia 22.10.2013r. Otoczenie lotniska (odległość 5 km od granic) zostało wygenerowane przez tut. organ lokalizacyjny w oparciu o jego granice przedstawione na mapie w formie elektronicznej (mapa wektorowa), którą pozyskano bezpośrednio od Zarządu Portu Lotniczego Wrocław SA (sygnatura pisma przesyłającego: PLWSA/1723/2011 z dnia 11 sierpnia 2011 r.). Mapa z granicami i otoczeniem lotniska wraz z geodezyjnym oznaczeniem działek jest dostępna w tut. Wydziale Architektury i Budownictwa na dysku sieciowym wykorzystywanym przez ogół pracowników. Ponadto przedmiotowa inwestycja znajduje się w zasięgu działania lotniczego urządzenia naziemnego, tj. radaru dozorowana (numer z rejestru: SUR/M/B/2007/1/2008), którego właścicielem jest Polska Agencja Żeglugi Powietrznej.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną 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.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ lokalizacyjny stwierdził co następuje:

1. co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający 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;
2. teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Szarej;
3. istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4. teren oznaczony w ewidencji gruntów symbolem Bp nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – grunt jest inny niż rolny lub leśny;
5. żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ – w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) – wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany. Granicę tego obszaru wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Rozporządzenie 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 mapy pozyskanej do wyznaczenia obszaru analizowanego w niniejszej sprawie, tut. organ lokalizacyjny przyjął, że łączna szerokość frontu działek nr 97 oraz 98/2 wynosi 61m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosi 3 x 61 m, czyli 183 m w każdą stronę od wszystkich granic tej działki, z uwzględnieniem pełnego obrysu działek skrajnych, leżących na obrzeżu tego obszaru. Nie uwzględniono jedynie w całości działek będących drogami, co nie miało wpływu na wyniki analizy i rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie. W ten sposób uzyskano wystarczającą wiedzę 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. Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiając wyniki analizy w załączniku nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Obszar analizowany stanowi część założenia urbanistycznego – osiedla Stabłowice. Jego szkieletem jest siatka prostopadłych i równoległych ulic, wzdłuż których koncentruje się zabudowa mieszkaniowa – szeregową w przeważającej części obszaru oraz bliźniaczą w północnej części. Budynki wzdłuż ulic przebiegających wertykalnie to głównie niewielkie domy w zabudowie szeregowej pochodzące z lat 30-tych XXw., które w głównej mierze decydują o charakterze tego osiedla. Ten typ budynków, tyle że w układzie bliźniaczym, występuje również w północnej części obszaru wzdłuż ulicy Śnieżnej. Późniejsza rozbudowa osiedla, tutaj miało to miejsce głównie w południowej części, doprowadziła do powstania zabudowy odbiegającej charakterem i skalą od poprzedniej (przy. ul. Żółtej – w jej płd. części, Białej i Lazurkowej). Również zabudowywane są luki pomiędzy starą zabudową, czy wręcz po powtórny podziale większych działek, powstaje na nich kolejna zabudowa mieszkaniowa – głównie wolno stojąca.

Stosowanie do przepisów wspomnianego wyżej rozporządzenia organ lokalizacyjny wyznaczył:

▪ **obowiązującą linię nowej zabudowy**

Tutejszy organ lokalizacyjny wyznaczył obowiązującą linię zabudowy, na podstawie § 4 ust. 4 rozporządzenia, tj. jako odzwierciedlenie linii zabudowy po przeciwnej stronie ul. Białej. Z uwagi na zaobserwowany ład w zakresie lokalizowania zabudowy w jednakowych odległościach od dróg, zasadne jest ustalenie sztywnej linii zabudowy.

▪ **wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy**

Tutejszy organ wyznaczył wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem - do 0,15, na podstawie §5 ust. 2 rozporządzenia, tj. odpowiednio do wielkości w obszarze analizowanym dla zabudowy w układzie wolno stojącym, które wynoszą 0,15 - 0,35.

▪ **szerokość elewacji frontowej**

Tutejszy organ wyznaczył szerokość elewacji frontowej, na podstawie §6 ust. 2 rozporządzenia – do 11m, odpowiednio do wielkości w obszarze analizowanym dla zabudowy w układzie wolno stojącym, które wynoszą 8,5m – 16,5m.

▪ **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki**

Tutejszy organ wyznaczył wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, bądź attyki zgodnie z § 7 ust. 4 rozporządzenia - do 5 m n.p.t., odpowiednio do wielkości w obszarze analizowanym, które są bardzo mocno zróżnicowane i wynoszą: 3m – 9m. Planowany budynek nawiązuje wysokością gzymsu do budynku przy ul. Szarej 1a.

▪ geometria dachu

Tutejszy organ ustalił geometrię dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35°-45°, kalenicy zwróconej równolegle do frontu działki i maksymalnej wysokości 8,5 m n.p.t. W obszarze analizowanym przeważają budynki przykryte dachami dwuspadowymi, rzadziej płaskimi, sporadycznie wielospadowymi. W przypadku dachów spadzistych dominuje równoległy układ kalenicy, ale występują nielicznie również dachy z układem prostopadłym. Dominujące dachy dwuspadowe oraz równoległy układ kalenicy w stosunku do frontu działki wynika z przeważającej szeregowej zabudowy na tym obszarze. Przeważający kąt nachylenia połaci dachowych to: 35-50st. Maksymalna wysokość zabudowy to 12m.

Wyniki 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. przedstawiono w:

- części tekstowej analizy - załącznik nr 2 do niniejszej decyzji,
- części graficznej analizy - załącznik nr 3 do niniejszej decyzji.

W związku z art. 10 § 1 Kpa - 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. Z możliwości wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji strony nie skorzystały.

Fakty, które tut. organ lokalizacyjny uznał w niniejszej sprawie za udowodnione, to łączne spełnienie wszystkich warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Ustawowe i zarazem najważniejsze dowody, na których organ oparł swoje rozstrzygnięcie przedstawione w sentencji decyzji - to omówione wyżej oraz zaprezentowane w załączniku do decyzji wyniki analizy przeprowadzonej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 64, poz. 1588). Nie zachodziła konieczność eliminowania dowodów, którym należało odmówić wiarygodności i mocy dowodowej.

Niniejsza decyzja wydana została na podstawie przepisu art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści: zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego (o czym wcześniej w treści uzasadnienia), polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (.....) wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Stosownie zaś do przepisu art. 4 ust. 2 tejże ustawy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji (co ma miejsce w niniejszej sprawie) ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Natomiast przywołany w podstawie prawnej decyzji przepis art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego wskazuje, że organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Wyjaśnić przy tym należy, że zgodnie z przepisami art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn zm.) - decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej wydaje wójt, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Wójt może upoważnić swoich zastępców lub innych pracowników urzędu gminy do wydawania decyzji administracyjnych, o których mowa w ust. 1, w imieniu wójta. Jednocześnie art. 11a ust. 3 tej ustawy precyzuje, że ilekroć w ustawie jest mowa o wójcie, należy przez to rozumieć także burmistrza oraz prezydenta miasta. Podkreślić należy, iż art. 60 ust. 1 wielokrotnie przywoływanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wskazuje wprost wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, jako organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zatem po wnikliwej ocenie wszystkich wskazanych okoliczności faktycznych i prawnych - orzekłam jak w sentencji decyzji

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu skierowane za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

1. część graficzna decyzji - mapa zasadnicza do celów opiniodawczych w skali 1:500;
2. część tekstowa analizy;
3. część graficzna analizy - mapa z treścią ewidencyjną w skali 1:1000.

Oznaczenia stron postępowania:

1. Gmina Miejska Wrocław
2. Jan Diabelec
3. Konrad Grochowski
4. Maria Podhajska
5. Aleksander Podhajski
6. Zarząd Zieleni Miejskiej

Z up. PREZYDENTA


Elżbieta Cebo
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji



Otrzymują:

1. pełnomocnik Gminy Wrocław - Regina Danek, Dyrektor Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości – w miejscu
2. strony działające samodzielnie
3. aax2

Do wiadomości:

1. Departament Nieruchomości i Eksploatacji, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław

87/2
BP

88
□ W B

89
B

90
B

□ W □ W
91
B-RV

92
B-RV

94
Bp

95/2
Bp

104
B

103
B

102
B

101
B

g

i

97
Bp

98/2
Bp

100
B

99
B

i

98/1
Ba

p

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8
przegr. poczt. nr 1430
(16)

358/2
358/6
Bp

358/5
Bp
Z up. PREZYDENTA
Elżbieta Cebo
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji
358/4
Bp

ZALĄCZNIK DO DECYZJI
o warunkach zabudowy
5756/B
Nr z dnia 2-1-11-2013

Załącznik nr 1

LEGENDA

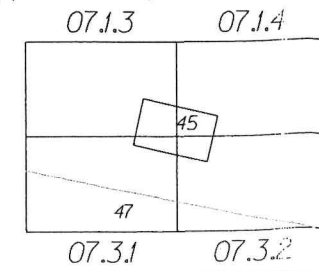
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

5668478.56
WROCŁAW
Obwód STABŁOWICE
sekcji 6.149.11.07.3.1 6.149.11.07.3.2 6.149.11.07.1.3
6.149.11.07.1.4

**MAPA ZASADNICZA
DO CELÓW OPINIODAWCZYCH**

1. Mapa wektorowa opracowana w technologii numerycznej w środowisku MicroStation na podstawie matrycy mapy zasadniczej, wydrukowana w ZGKiRM we Wrocławiu.
2. Układ współrzędnych "2000".
3. Poziom odniesienia: "Kronsztadt 1986".
4. Treść wektorowa opracowana wg instrukcji K-1 "Podstawowa mapa kraju" z dnia 1.06.1995r.

Skala 1:500



Prezydent Wrocławia
Zarząd Geodezji, Kartografii
i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

Wrocław 11.07.13 (data) (imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe osoby upoważnionej)

WROCŁAW 11.07.2013



Prezydent Wrocławia
Zarząd Geodezji, Kartografii
i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

Wrocław 11.07.13 (data) (imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe osoby upoważnionej)

**ZARZĄD GEODEZJI, KARTOGRAFII
I KATASTRU MIEJSKIEGO**
we Wrocławiu
Biuro Mapy Zasadniczej
51-100 Wrocław, Al. Młyna Królowa 4
tel. 071 32 72 361 do 351

**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.**

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

Obecny sposób użytkowania, zagospodarowania	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (pow. zab. / pow.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
<i>Funkcja dominująca</i>	<i>Średni wskaźnik</i>	<i>Średnia szerokość</i>	<i>Średnie wysokości</i>	<i>Średnie wartości</i>		<i>Cecha dominująca</i>	
mieszkaniowa jednorodzinna	0,21	33,41	4,75	0, 35-50		D	
				8,45		R	

Obszar analizowany stanowi część założenia urbanistycznego – osiedla Stabłowice. Jego szkieletem jest siatka prostopadłych i równoległych ulic, wzdłuż których koncentruje się zabudowa mieszkaniowa – szeregową w przeważającej części obszaru oraz bliźniaczą w północnej części. Budynki wzdłuż ulic przebiegających wertykalnie to głównie niewielkie domy w zabudowie szeregowej pochodzące z lat 30-tych XXw., które w głównej mierze decydują o charakterze tego osiedla. Ten typ budynków, tyle że w układzie bliźniaczym, występuje również w północnej części obszaru wzdłuż ulicy Śnieżnej. Późniejsza rozbudowa osiedla, tutaj miało to miejsce głównie w południowej części, doprowadziła do powstania zabudowy odbiegającej charakterem i skalą od poprzedniej (przy. ul. Żółtej – w jej pld. części, Białej i Lazurowej). Również zabudowywane są luki pomiędzy starą zabudową, czy wręcz po powtórnym podziale większych działek, powstaje na nich kolejna zabudowa mieszkaniowa – głównie wolno stojąca.

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

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Szarej.

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

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

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

Nie dotyczy – grunt podlegający zainwestowaniu jest inny niż rolny i leśny.

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

Żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

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.

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8
przepr. poczt. nr 1438
(16)

Z up. PREZYDENTA
Elżbieta Cebo
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji

ZALĄCZNIK DO DECYZJI
o warunkach zabudowy

Nr 5486/13 z dnia 21-11-2013