

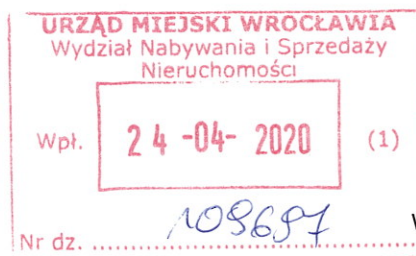
NIE PODLEGA / ZWOLNIENIE
Z OPŁATY SKARBOWEJ
art. 2 ust. 1 pkt 2
ustawy o opłacie skarbowej

Prezydent Wrocławia

urząd
miejski
wrocławia

SAMODZIELNY REFERENT

Anna Zalewska



WAB-P1.6730.162.2019.MC6
nr kancelaryjny 35501/2019

Wrocław,

23-04-2020

DECYZJA NR 1528 /2020 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t.: Dz. U. z 2020r., poz. 293) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (j. t.: Dz. U. z 2020r., poz. 256)



ustalam

na rzecz Gminy Wrocław

warunki zabudowy

przy ul. Jagiellońskiej

(oznaczenie geodezyjne – działki nr 120/2 i 120/5, AM-12, obręb Zakrzów)

dla inwestycji obejmującej:

budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, po rozbiórce istniejącego budynku.

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;
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej decyzji,
- wskaźnik wielkości powierzchni planowanej zabudowy dla działek nr 120/2 i 120/5 (łącznie) – do 0,25 (po rozbiórce istniejącego budynku),
- szerokość elewacji frontowej
 - od ul. Jagiellońskiej do 11,0m
 - od ul. Odrodzenia Polski do 7,0m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu – do 4,5 m od istniejącego poziomu terenu,
- geometria dachu:
 - dach dwuspadowy,
 - wysokość kalenicy do 9,0 m od istniejącego poziomu terenu,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
- udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% w stosunku do działek nr 120/2 i 120/5 (łącznie).

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bip.um.wroc.pl

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 10.09.2019r. 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 2008r. 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.

W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska)

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych (art. 71 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska)

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 z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska)

Właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie (na podstawie art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne)

Należy dążyć do zachowania drzew i krzewów na terenie objętym niniejszą decyzją. Ewentualne usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości, a także przeprowadzenie prac w obrębie korony drzewa może nastąpić wyłącznie zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

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, należy przeprowadzać w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom. (art. 87a ust. 1 z dnia 16 kwietnia 2004 r. ustawy 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 one na celu: 1) usunięcie gałęzi obumarłych lub nadłamanych, 2) utrzymywanie uformowanego kształtu korony drzewa, 3) wykonanie specjalistycznego zabiegu w celu przywrócenia statyki drzewa (art. 87a ust. 2 ustawy o ochronie przyrody).

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

Obszar na którym planowana jest inwestycja nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jednak został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie Nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014r.). Zgodnie z art.53 ust.4 pkt.2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagane jest uzgodnienie decyzji przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W przypadku odkrycia, w trakcie prowadzenia robót, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami art. 32 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności inwestor zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia o tym Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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, zgodne z przepisami odrębnymi;
- **środkii 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;

- **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;
- **Wody opadowe i roztopowe** należy zagospodarować na terenie własnej działki.

Dostęp do drogi publicznej oraz miejsca parkingowe:

- Obsługa komunikacyjna planowanego budynku od strony ul. Jagiellońskiej.
- Wymagana liczba miejsc parkingowych: minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. Obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym niniejsza inwestycja ma być realizowana.

e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

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.

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 2001r. Prawo ochrony środowiska, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019r. 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 określane są m. in. w warunkach przyłączenia podmiotu do sieci.)

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 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu, ustawa Prawo wodne i przepisy wykonawcze rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016r. 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 leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

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 się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

g) 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, w tym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Z odpadami powstałymi w wyniku realizacji inwestycji należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

W przypadku lokalizacji inwestycji w odległości mniejszej niż 6,0 m od krawędzi jezdni działki drogowej, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, inwestor jest zobowiązany do uzyskania zgody zarządcy drogi na zbliżenie obiektu budowlanego zgodnie z art. 43. ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Teren inwestycji znajduje się poza obszarami, o których mowa w art. 86 ust. 7 i art. 87 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze, w związku z tym nie było wymagane uzgodnienie z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

3. Wykaz uzyskanych uzgodnień i opinii:

Uzgodnienia:

- W związku z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnienia przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wobec niezajęcia stanowiska przez organy uzgadniające w terminie 2 tygodni, uzgodnienie uważa się za dokonane.

Opinie:

- MPWiK S.A., pismo o sygn. 048686/19/KOU/ADr dnia 12.11.2019r. (data wpływu 18.11.2019r.).
- TAURON Dystrybucja S.A., pismo o sygn. TOK/KWG/2019-11-13/0000034 z dnia 12.11.2019r. (data wpływu 20.11.2019r.).
- Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., pismo o sygn. WR.RODZ.422.001.406.001.WZ.19 z dnia 12.11.2019r. (data wpływu 18.11.2019r.),
- Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta, pismo o sygn. TUP.4013.2.599.98423.103628.2019.MD z dnia 19.11.2019r. (data wpływu 22.11.2019r.) z informacją, że:
 - o obsługa komunikacyjna powinna być prowadzona od ul. Jagiellońskiej,
 - o bilans miejsc postojowych należy zachować na terenie inwestora,
 - o należy opracować i uzgodnić projekt obsługi komunikacyjnej placu budowy.

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 przedstawiono:

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

Niniejsza decyzja 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.

U Z A S A D N I E N I E

Dnia 25.10.2019r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wystąpił Roman Bednarek – zastępca Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia, reprezentujący Gminę Wrocław. Wniosek obejmował: budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja zlokalizowana jest na działkach nr 120/2 i 120/5, AM-12, obręb Zakrzów, o łącznej powierzchni ok. 411m².

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana inwestycja 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 te same ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Na podstawie informacji uzyskanych z zasobu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (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 przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ lokalizacyjny sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. 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 plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Wrocławia, uchwalony uchwałą Miejskiej Rady Narodowej nr XXI/104/88 z dnia 10.06.1988 roku (Dz. Urz. Woj. Wroc. nr 11 poz. 165 z późniejszymi zmianami). Na podstawie egzemplarza archiwalnego ww. 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 i 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. 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.

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:

- co najmniej jedna działka 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 oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej, t.j. ul. Jagiellońskiej oraz ul. Odrodzenia Polski (drogi gminne).
- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ lokalizacyjny – w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wyznaczył wokół działek 120/2 i 120/5 obszar analizowany.

Zgodnie z przepisem § 3 granice tego obszaru wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, nie mniejszej jednak niż 50 m. Szerokość frontu działek 120/2 i 120/5 (łącznie) wynosi ok. 25m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosiłaby 3 x 25 tj. 75m w każdą stronę od wszystkich granic tych działek, z uwzględnieniem pełnego obrysu działek skrajnych leżących na obrzeżu tego obszaru. Nie uwzględniono jedynie pełnego obrysu działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako drogi, rzeki, łąki, które nie wpływają 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. 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. Wyniki analizy zostały przedstawione na załączniku nr 2 niniejszej decyzji.

Obszar analizowany zabudowany jest przede wszystkim budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (wolnostojącymi i bliźniaczymi) a także niewielkimi budynkami wielorodzinnymi. Uzupełnieniem dla zabudowy mieszkaniowej są obiekty gospodarcze i garażowe: wolnostojące lub dobudowane do budynków. W terenie występuje również funkcja usługowa (wulkanizacja, warsztat samochodowy)

Stosownie do przepisów wspomnianego rozporządzenia tutejszy organ lokalizacyjny ustalił:

- linię zabudowy - z uwagi na geometrię działki, jej wielkość oraz lokalizację przy skrzyżowaniu ulic Jagiellońskiej i Odrodzenia Polski (działka narożna), wyznaczenie linii zabudowy w myśl przepisu § 5 ust. 1, tj. jako kontynuacja linii zabudowy na działkach sąsiednich nie było możliwe. Budynki te zlokalizowane są na granicy działki drogowej z działkami budowlanymi. Tym samym skorzystano z możliwości dopuszczonej w ust. 4 i dla planowanej inwestycji wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m od granicy z działką drogową, analogicznie jak np. na działce nr 127,
- wskaźnik powierzchni zabudowy (na podst. § 5 ust. 1) - dla działek nr 120/2 i 120/5 (łącznie), zgodnie z załącznikiem graficznym – do 0,25 (po rozbiórce istniejącego budynku).
Zgodnie z § 5 ww. rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego (§ 5 ust. 1) lub 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. (§ 5 ust. 2). Przeprowadzona analiza wykazała, iż działki w obszarze analizowanym cechują się istotnymi dysproporcjami, zarówno jeżeli chodzi o omawiany wskaźnik, jaki charakterystykę zabudowy. Jednak przy rozpatrywaniu kwestii możliwości realizacji planowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, nie można nie wziąć pod uwagę takich okoliczności jak stosunkowo niewielka powierzchnia działek Inwestora (411m² łącznie) oraz fakt, że działka nr 120/2 ma nietypowy kształt i jest narożnikowa. Przy bardzo zróżnicowanych wielkościach działek w obszarze analizowanym ww. wskaźnik nie odzwierciedla rzeczywistego zagospodarowania terenu w sposób właściwy. Zamierzenie które planuje Inwestor, nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny otoczenia. Korzystając, więc z możliwości dopuszczonej w ust. 2 tego paragrafu wskaźnik ten wyznaczono na poziomie 0,25 (po rozbiórce istniejącego budynku), który uwzględnia wartość wnioskowaną, umożliwiając tym samym realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem inwestora.
- szerokość elewacji frontowej - z uwagi na narożnikowe usytuowanie działki, określone zostały dwie szerokości elewacji
 - od ul. Jagiellońskiej do 11,0m
 - od ul. Odrodzenia Polski do 7,0m

Średnia szerokość elewacji dla budynków w obszarze analizowanym wynosi ok. 7,7m. Ze względu na różnicowany charakter zabudowy w obszarze analizowanym, wyznaczenie szerokości elewacji na podstawie średniej szerokości elewacji z tolerancją do 20%, o czym mowa w przepisie § 6 ust. 1, nie było uzasadnione. Z analizy wynika, że budynki mieszkalne znajdujące się w terenie analizowanym posiadają szerokość elewacji o wartościach w przedziale od ok. 5,5m do 20m, przy czym działki usytuowane w najbliższym sąsiedztwie działki objętej niniejszą decyzją są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi o szerokości elewacji ok. 7m (dz. nr 132, 136,) czy ok. 11,0m (dz. nr 102/4). Tym samym korzystając

z możliwości dopuszczonej w ust. 2 tego paragrafu szerokości elewacji ustalono: do 11m od ul. Jagiellońskiej oraz do 7 od ul. Odrodzenia Polski, zgodnie z wnioskiem Inwestora;

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu - do 4,5m od istniejącego poziomu terenu.

Działki sąsiednie są zabudowane, ale wysokość gzymsów sąsiedniej zabudowy przebiega tworząc uskok, tym samym dla planowanej inwestycji wysokość gzymsu należałoby wyznaczyć w myśl przepisu §7 ust. 3, tj. jako średnią wielkość występującą w obszarze analizowanym. Jednak z analizy wynika, iż wysokość ta dla budynków usytuowanych w najbliższym sąsiedztwie oraz z dachami spadzistymi jest zróżnicowana. Tym samym korzystając z możliwości dopuszczonej w ust. 4 tego paragrafu dla planowanej inwestycji wyznaczono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu do 4,5 m od istniejącego poziomu terenu, nie przekraczającą najwyższej wysokości gzymsów w obszarze analizowanym.

- geometria dachu, kąt nachylenia połaci dachowych oraz kierunek głównej kalenicy - dach dwuspadowy, o kącie nachylenia: od 35° do 45°; o dowolnym kierunku kalenicy dachu w stosunku do frontu działki (od ul. Jagiellońskiej, tj. front działki równoległy do linii zabudowy),

Geometrię dachu ustalono na podstawie § 8 ww. rozporządzenia i zgodnie z wnioskiem inwestora. Na terenie objętym analizą występują różne połacie dachowe: dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia w przedziale 30–45° oraz dachy płaskie. Budynki usytuowane są szczytowo lub kalenicowo względem frontu działki. Tym samym ustalono dla planowanej inwestycji: dach dwuspadowy o kącie nachylenia: od 35° do 45° i dowolnym kierunku kalenicy dachu w stosunku do frontu działki, zgodnie z wnioskiem inwestora.

- wysokość głównej kalenicy do 9,0 m od istniejącego poziomu terenu,
W obszarze analizowanym wysokości maksymalne budynków z dachami spadzistymi są bardzo zróżnicowane. Tym samym, na podstawie § 8 oraz zgodnie z wnioskiem inwestora, ustalono wysokość głównej kalenicy w planowanym budynku do 9,0 m od istniejącego poziomu terenu. Wartość ta nie przekracza maksymalnych wysokości budynków w obszarze analizowanym.

- powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% w stosunku do działek nr 120/2 i 120/5 (łącznie).

Ww. parametry i wskaźniki nie odbiegają znacząco od parametrów będących wynikami analizy, a przyjęte wartości pozwalają na realizację projektowanej inwestycji, która będzie stanowić kontynuację głównej funkcji występującej na obszarze analizowanym, to jest zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustalono wskaźnik miejsc postojowych - minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie. W związku z brakiem powszechnie obowiązujących norm prawnych oraz innych przepisów odnośnie określania ilości miejsc parkingowych dla projektowanych inwestycji - wymaganą ilość miejsc parkingowych dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego przyjęto na podstawie zapisów "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 roku co jest praktyką aprobowaną przez organy drugoinstancyjne i sądy administracyjne. Miejsca parkingowe muszą być zlokalizowane na terenie planowanej inwestycji dlatego, ponieważ nie może ona w tym zakresie obciążać wyłącznie dróg publicznych lub korzystać z miejsc zaprojektowanych dla nieruchomości sąsiednich, zaś inwestor ma oczywisty obowiązek poniesienia ciężarów związanych z zapewnieniem miejsc postojowych dla przyszłych użytkowników.

Podsumowując, przyjęte ustalenia parametrów dla planowanego przedsięwzięcia zachowują zasadę dobrego sąsiedztwa określoną w art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp. 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 5).

W związku z powyższym, po wnikliwej ocenie wszystkich wskazanych okoliczności faktycznych i prawnych należało orzec 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 do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za moim pośrednictwem w terminie czternastu 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.

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. 107 § 1 pkt 7), 127 § 1, 127a, 129 § 1 i 2, 130 § 4 k.p.a.).

Ponadto informuję, że zgodnie z art. 15zrr ust. 1 pkt 2) i 5) ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374 ze zm.), bieg ww. terminu rozpocznie się po ogłoszeniu zakończenia stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemicznego. Jednocześnie, zgodnie z art. 15 zrr ust. 5 ww. ustawy, wniesienie odwołania lub złożenie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania w okresie stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemicznego, będzie skuteczne.

Załączniki:

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

Strony postępowania:

1. Roman Bédnarek, Zastępca Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości, w miejscu



Otrzymują:

1. Strony postępowania wg rozdzielnika

2. aa - 2 egz.

Łączna powierzchnia terenów (działek własnościowych lub innych powierzchni), dla których wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) dane z dokładnością do 0,1 ha - 0, 04ha.

Do wiadomości

1. Departament Nieruchomości i Eksploatacji
2. Biuro Rozwoju Wrocławia



Z up. PREZYDENTA
Busza
Busza Wówrzeczka
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji

CZĘŚĆ GRAFICZNA DECYZJI

LEGENDA:

	Linie rozgraniczająca teren inwestycji
	Nieprzekraczalna linia zabudowy



URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1-4

ZALĄCZNIK DO DECYZJI 125/1
o warunkach zabudowy
1528/2020 23-04-2020

uk. PREZYDENTA
Izabela Wowrzeczka
kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią
materiału państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego
Prezydent Wrocławia
Zarząd Geodezji, Kartografii
i Katastru Miejskiego we Wrocławiu
Mapa Zasadnicza
(nazwa materiału zasobu)
P.0264.1996.2964



WROCŁAW

MAPA ZASADNICZA

Obszar ZAKRZÓW

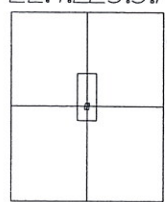
1. Mapa wektorowa opracowana w technologii numerycznej w środowisku
MicroStation na podstawie matrycy mapy zasadniczej,
wydrukowana w ZOKIM we Wrocławiu.

2. Uklad współrzędnych "2000".

3. Planizm administracyjny "Krajobraz 1986".

Skala 1:500

22.4.223.3.1



11.10.19

Agnieszka Kryżar

Agnieszka Kryżar

**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 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**

do sprawy nr 35501/2019

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

Obszar analizowany zabudowany jest przede wszystkim budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi (wolnostojącymi i bliźniaczymi) a także niewielkimi budynkami wielorodzinnymi. Uzupełnieniem dla zabudowy mieszkaniowej są obiekty gospodarcze i garażowe: wolnostojące lub dobudowane do budynków. W terenie występuje również funkcja usługowa (wulkanizacja, warsztat samochodowy).

- dowody w aktach sprawy:

- wyrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:1000,
- dokumentacja fotograficzna.

OBECNY SPÓŚÓB UŻYTKOWANIA, ZAGOSPODARO- WANIA FUNKCJA DOMINUJĄCA	ŚREDNI WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY (POW.ZAB./POW. DZIAŁKI)	ŚREDNIA SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ	ŚREDNIA WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, JEJ GZYMSU LUB ATTYKI	GEOMETRIA DACHU	PRZEDZIAŁ KĄTÓW NACHYLENIA POŁACI DACHOWYCH	GEOMETRIA DACHU	UKŁAD POŁACI
					ŚREDNIA WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ KALENICY		KIERUNEK GŁÓWNEJ KALENICY
mieszkaniowa	0,18	7,7	4,8		0, 25-45		D/P
					4,0-12,0		R/P/I

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

Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej – od strony ul.Jagiellońskiej oraz ul.Odrodzenia Polski (drogi gminne).

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):

Teren inwestycji (działki nr 120/2 i 120/5, AM-12, obręb Zakrzów objętej niniejszą decyzją) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ,co wynika z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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 2003r., 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.

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI
o warunkach zabudowy

1528/2020 23-04-2020
Nr z dnia

Z up. PREZYDENTA

Busza Wówrzeczka
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji

URZĄD MIEJSKI W WROCŁAWIA
WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8

CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY

LEGENDA:

— — — — —	Granica obszaru objętego analizą
- - - - -	Granica obszaru objętego wnioskiem

Map showing building footprints and street layout. Streets include: Archeologów, Etnografów, Odrodzenia Polski, Kotwiczna. Building numbers and codes are visible (e.g., 53.1, 170/1.1, 102/1.1, 102/2.1, 102/3.1, 102/4.1, 102/5.1, 102/6.1, 102/7.1, 102/8.1, 102/9.1, 102/10.1, 102/11.1, 102/12.1, 102/13.1, 102/14.1, 102/15.1, 102/16.1, 102/17.1, 102/18.1, 102/19.1, 102/20.1, 102/21.1, 102/22.1, 102/23.1, 102/24.1, 102/25.1, 102/26.1, 102/27.1, 102/28.1, 102/29.1, 102/30.1, 102/31.1, 102/32.1, 102/33.1, 102/34.1, 102/35.1, 102/36.1, 102/37.1, 102/38.1, 102/39.1, 102/40.1, 102/41.1, 102/42.1, 102/43.1, 102/44.1, 102/45.1, 102/46.1, 102/47.1, 102/48.1, 102/49.1, 102/50.1, 102/51.1, 102/52.1, 102/53.1, 102/54.1, 102/55.1, 102/56.1, 102/57.1, 102/58.1, 102/59.1, 102/60.1, 102/61.1, 102/62.1, 102/63.1, 102/64.1, 102/65.1, 102/66.1, 102/67.1, 102/68.1, 102/69.1, 102/70.1, 102/71.1, 102/72.1, 102/73.1, 102/74.1, 102/75.1, 102/76.1, 102/77.1, 102/78.1, 102/79.1, 102/80.1, 102/81.1, 102/82.1, 102/83.1, 102/84.1, 102/85.1, 102/86.1, 102/87.1, 102/88.1, 102/89.1, 102/90.1, 102/91.1, 102/92.1, 102/93.1, 102/94.1, 102/95.1, 102/96.1, 102/97.1, 102/98.1, 102/99.1, 102/100.1, 102/101.1, 102/102.1, 102/103.1, 102/104.1, 102/105.1, 102/106.1, 102/107.1, 102/108.1, 102/109.1, 102/110.1, 102/111.1, 102/112.1, 102/113.1, 102/114.1, 102/115.1, 102/116.1, 102/117.1, 102/118.1, 102/119.1, 102/120.1, 102/121.1, 102/122.1, 102/123.1, 102/124.1, 102/125.1, 102/126.1, 102/127.1, 102/128.1, 102/129.1, 102/130.1, 102/131.1, 102/132.1, 102/133.1, 102/134.1, 102/135.1, 102/136.1, 102/137.1, 102/138.1, 102/139.1, 102/140.1, 102/141.1, 102/142.1, 102/143.1, 102/144.1, 102/145.1, 102/146.1, 102/147.1, 102/148.1, 102/149.1, 102/150.1, 102/151.1, 102/152.1, 102/153.1, 102/154.1, 102/155.1, 102/156.1, 102/157.1, 102/158.1, 102/159.1, 102/160.1, 102/161.1, 102/162.1, 102/163.1, 102/164.1, 102/165.1, 102/166.1, 102/167.1, 102/168.1, 102/169.1, 102/170.1, 102/171.1, 102/172.1, 102/173.1, 102/174.1, 102/175.1, 102/176.1, 102/177.1, 102/178.1, 102/179.1, 102/180.1, 102/181.1, 102/182.1, 102/183.1, 102/184.1, 102/185.1, 102/186.1, 102/187.1, 102/188.1, 102/189.1, 102/190.1, 102/191.1, 102/192.1, 102/193.1, 102/194.1, 102/195.1, 102/196.1, 102/197.1, 102/198.1, 102/199.1, 102/200.1, 102/201.1, 102/202.1, 102/203.1, 102/204.1, 102/205.1, 102/206.1, 102/207.1, 102/208.1, 102/209.1, 102/210.1, 102/211.1, 102/212.1, 102/213.1, 102/214.1, 102/215.1, 102/216.1, 102/217.1, 102/218.1, 102/219.1, 102/220.1, 102/221.1, 102/222.1, 102/223.1, 102/224.1, 102/225.1, 102/226.1, 102/227.1, 102/228.1, 102/229.1, 102/230.1, 102/231.1, 102/232.1, 102/233.1, 102/234.1, 102/235.1, 102/236.1, 102/237.1, 102/238.1, 102/239.1, 102/240.1, 102/241.1, 102/242.1, 102/243.1, 102/244.1, 102/245.1, 102/246.1, 102/247.1, 102/248.1, 102/249.1, 102/250.1, 102/251.1, 102/252.1, 102/253.1, 102/254.1, 102/255.1, 102/256.1, 102/257.1, 102/258.1, 102/259.1, 102/260.1, 102/261.1, 102/262.1, 102/263.1, 102/264.1, 102/265.1, 102/266.1, 102/267.1, 102/268.1, 102/269.1, 102/270.1, 102/271.1, 102/272.1, 102/273.1, 102/274.1, 102/275.1, 102/276.1, 102/277.1, 102/278.1, 102/279.1, 102/280.1, 102/281.1, 102/282.1, 102/283.1, 102/284.1, 102/285.1, 102/286.1, 102/287.1, 102/288.1, 102/289.1, 102/290.1, 102/291.1, 102/292.1, 102/293.1, 102/294.1, 102/295.1, 102/296.1, 102/297.1, 102/298.1, 102/299.1, 102/300.1, 102/301.1, 102/302.1, 102/303.1, 102/304.1, 102/305.1, 102/306.1, 102/307.1, 102/308.1, 102/309.1, 102/310.1, 102/311.1, 102/312.1, 102/313.1, 102/314.1, 102/315.1, 102/316.1, 102/317.1, 102/318.1, 102/319.1, 102/320.1, 102/321.1, 102/322.1, 102/323.1, 102/324.1, 102/325.1, 102/326.1, 102/327.1, 102/328.1, 102/329.1, 102/330.1, 102/331.1, 102/332.1, 102/333.1, 102/334.1, 102/335.1, 102/336.1, 102/337.1, 102/338.1, 102/339.1, 102/340.1, 102/341.1, 102/342.1, 102/343.1, 102/344.1, 102/345.1, 102/346.1, 102/347.1, 102/348.1, 102/349.1, 102/350.1, 102/351.1, 102/352.1, 102/3

Przeglądarka Map ZGKiKM W



roclaw (23.01.2020 09:16:26)