

SN/Ph

P.m.

Prezydent Wrocławia

urząd
miejski
wrocławia

NIE PODLEGA ZWOLNIENIU
Z OPŁATY SKARBOWEJ

STARSZY SPECJALISTA

art. 7 ust. 3
ustawy o opłacie skarbowej

Joanna Buczek

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
Wydział Nabywania i Sprzedaży
Nieruchomości
Wpł. 09-02-2022 (1)
Nr dz. 48553

WAB-P3.6730.174.2020.LG-6
nr kancelaryjny 40132/2020

Wrocław,



09-02-2022

ASS
CWT

**DECYZJA Nr 365/2022
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 ze zm.) w związku art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 735 zm.)

**ustalam
na rzecz Gminy Wrocław
warunki zabudowy**

przy ul. Świeradowskiej 16, 18 (działka nr 7/28, AR_9, obręb Gaj)

dla inwestycji obejmującej

budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingiem podziemnym i niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej (po wyburzeniu istniejącej zabudowy)

- 1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:**
- a) **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
- funkcja: mieszkaniowa
 - linia zabudowy nieprzekraczalna: zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1
 - wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją t.j. dz.nr 7/28 (według załącznika graficznego nr 1): do 0,24
 - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją : min. 25 %
 - szerokości elewacji budynków w widoku od ulicy Świeradowskiej : do 37m
 - wysokość okapu : do 9,5m od poziomu istniejącego terenu
 - układ połaci dachowych: dach dwuspadowy lub wielospadowy
 - wysokość głównej kalenicy: do 15,0 m od poziomu istniejącego terenu
 - kąt nachylenia połaci dachowej: 35°-45°
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy w stosunku do frontu działki

- b) **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi**
Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tak więc nie jest przedsięwzięciem, o którym mowa w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na etapie ustalenia warunków zabudowy, co nie rozstrzyga o potrzebie uzyskania tej decyzji na etapie pozwolenia na budowę -

w przypadku zmiany programu inwestycji i przekroczenia progów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 55) lit. b) tiret drugie lub pkt 57) lit. b) tiret drugie lub pkt 58) lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 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 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 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 27.04.2001r. 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 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska).

Ewentualne 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

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 20.07.2017 r. Prawo wodne)

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

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

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

Sposób zaopatrzenia w media:

- **woda** – wg zasad zbiorowego zaopatrzenia w wodę przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, po uprzednim przyłączeniu do sieci wodociągowej.
- **energia elektryczna** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego, po uprzednim przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej przez właściwą jednostkę organizacyjną.
- **energia cieplna** - wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych, po uprzednim przyłączeniu do sieci ciepłowniczej przez właściwą jednostkę organizacyjną.
- **gaz** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego, 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, po stosownym wyborze operatora telefonicznego.
- **odprowadzanie ścieków** - wg zasad zbiorowego odprowadzania ścieków przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, po uprzednim przyłączeniu do sieci kanalizacyjnej.
- **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – z uwagi na brak możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, inwestor zobowiązany jest całkowicie zagospodarować je na terenie działki inwestora w postaci retencji, rozsączenia, odparowania, powtórnego wykorzystania itp.
- **gospodarka odpadami** – wg zasad określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

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

Dostęp do drogi publicznej oraz miejsca parkingowe:

- Obsługa komunikacyjna: od strony ul. Działkowej – poprzez dz.nr 7/29, AR_9 obręb Gaj (własność Inwestora).

- Wymagana ilość miejsc postojowych powinna wynosić minimum:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: min. 1 m. p. / 1 mieszkanie
- Lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym niniejsza inwestycja ma być realizowana;

e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony osób trzecich

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

Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej a także możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu oraz ze środków łączności itp.

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

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

W trakcie projektowania, realizacji i użytkowania obiektu budowlanego należy zapewnić jak najlepszy stan środowiska, w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu i poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach (art. 112 i art. 121 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu, rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Ponadto należy zapewnić właściwe warunki akustyczne dla planowanej inwestycji.

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

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

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

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

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

Ponadto obszar objęty niniejszą decyzją:

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

Na kolejnym etapie procesu budowlanego może być wymagana przebudowa drogi publicznej spowodowana inwestycją niedrogową, o której mowa w art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

3. Uzyskane uzgodnienia i opinie:

- opinia ZDiUM z dnia 12.03.2021 r. TUP.4013.2.10.3177.23598.2021.RS - z uwagą, że istniejąca infrastruktura drogowa nie jest wystarczająca dla zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej wnioskowanej inwestycji.

Odnosząc się do obsługi komunikacyjnej ZDiUM informuje, że:

- obsługę komunikacyjną inwestycji należy prowadzić od strony ul. Działkowej poprzez działkę gminną nr 7/29, AM-8 obręb Gaj (za zgodą właściciela), maksymalnie dwoma zjazdami zaprojektowanymi i zrealizowanymi na wyniesieniu
- należy uzgodnić projekt obsługi komunikacyjnej placu budowy
- obsługę i bilans miejsc postojowych prowadzić wyłącznie z terenu własnej posesji

Na etapie projektu budowlanego i wykonawczego przyszły inwestor musi liczyć się z koniecznością zawarcia umowy na przebudowę układu drogowego obejmującą działki nr 50/2, 31/12, AR_8 obręb Gaj.

- opinia Zarządu Zieleni Miejskiej we Wrocławiu – DZ.420.1113.2021.3.IM z dnia 16.12.2021r. w której zaleca się zachowanie dwóch drzew (klon pospolity i kasztanowiec) zlokalizowanych po zachodniej stronie działki ze względu na cenne walory przyrodnicze i estetyczne; w razie lokalizacji zjazdów na teren działki od strony ul. Działkowej należy zaproponować zapisy, które zobowiążą inwestora do uzgodnienia planowanych zjazdów ze ZDiUM i ZZM w celu uniknięcia kolizji z wartościowymi drzewami

opinie od dostawców mediów:

- TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu – pismo o nr sprawy 139/2021 z dnia 26.01.2021 r. z informacją, że uzbrojenie terenu jest wystarczające.
- MPWIK S.A. - pismo 002893/21/KOU/BKn nr klienta: 213614 z dnia 25.01.2021r., informujące, że istniejące uzbrojenie terenu, tj. sieć wodociągowa, kanalizacji ogólnospławnej jest wystarczające dla umożliwienia dostawy wody i odbioru ścieków dla planowanej inwestycji; brak jest możliwości odbioru wód opadowych i roztopowych. Wody opadowe i roztopowe należy całkowicie zagospodarować na terenie działki inwestora w postaci retencji, rozsączania, odparowania, powtórnego wykorzystania itp. Należy zachować normatywne odległości projektowanej zabudowy od istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
- Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. - pismo Nr WRO/WR_M/W/2021/003277 z dnia 23.03.2021r. (data wpływu – 01.04.2021r.) informujące, że istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- Polska Spółka Gazownictwa – pismo WR.RODZ.422.001.029.001.WZ.21 z dnia 21.01.2021r.

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

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 (art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

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

UZASADNIENIE

Dnia 18.09.2020 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpił pełnomocnik Inwestora.

Program zamierzenia budowlanego obejmuje: budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z parkingiem podziemnym i niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej - o planowanej powierzchni zabudowy ok. 740 m², przewidzianych do realizacji na dz. nr 7/28 o powierzchni ok. 4229 m². Planowana wysokość elewacji frontowych - do 16,0 m, a maksymalna wysokość budynków, w tym przypadku z dachami płaskimi to: 16,0 m od istniejącego poziomu terenu. W przypadku dachów stromych wysokość do gzymsu – do 11m, wysokość kalenicy – 16m.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie

do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wnioszek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

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

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

Ustalono, że do dnia 31 grudnia 2003r. na przedmiotowym terenie obowiązywał plan uproszczony zagospodarowania przestrzennego osiedla Gaj-Południe, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr VI/50/94 z dnia 17 listopada 1994r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wrocławskiego Nr 13, poz.109).

Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionego wyżej planu miejscowego 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 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą. Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

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, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Świeradowskiej i ul. Działkowej;
- istniejące / projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, w tym w zakresie dróg, co zostało potwierdzone opiniami i umowami, o których mowa w pkt 4 decyzji;
- teren oznaczony w ewidencji gruntów symbolem B nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

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 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) – wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany. Jako front przyjęto szerokość działki nr 7/28, która wynosi ok. 102 m. Tak więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosi co najmniej 306 m w każdą stronę od granic tego terenu, z uwzględnieniem pełnego obrysu działek skrajnych, leżących na obrzeżu tego obszaru. Wspomniane rozporządzenie nie ustala maksymalnych granic obszaru analizowanego, co oznacza, że powinny być one ustalone indywidualnie dla każdego przypadku przy uwzględnieniu zasady, aby obszar analizowany tworzył pewną urbanistyczną całość. Nieregularny kształt tej granicy powstał po obrysowaniu nieruchomości po granicach geodezyjnych. Nie uwzględniono jedynie pełnego obrysu niezabudowanych działek drogowych, kolejowych i terenów zielonych, 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.

WNIOSKI Z ANALIZY OBSZARU:

Rozpatrując planowaną lokalizację i rodzaj zamierzenia inwestycyjnego, zbadano charakter i sposób zagospodarowania obszaru analizowanego oraz wzięto pod szczególną uwagę całokształt miejscowych uwarunkowań składających się na istniejący porządek przestrzenny, kierując się m.in. zasadą proporcjonalności.

Funkcją dominującą terenu w granicach obszaru analizowanego jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna uzupełniana zabudową usługową wolno stojącą (kioski, pawilony handlowe, kościół itp.) oraz usługami wbudowanymi w parterach budynków wielorodzinnych.

Zabudowa mieszkaniowa pomiędzy ul. Borowską, Jabłeczną i ul. Świeradowską tworzy osiedle o ukształtowanym układzie urbanistycznym. Budynki w formie tzw. parawanowców zlokalizowane na dużych działkach tworzą wnętrza przeznaczone na tereny rekreacyjne dla mieszkańców oraz place zabaw dla dzieci. Obiekty usługowe takie jak centra handlowe, poczta, usługi zdrowia zlokalizowane są wzdłuż ul. Świeradowskiej, która równocześnie tworzy oś komunikacyjną wyposażoną w szybki tramwaj i komunikację autobusową.

Skrajnie odmierne zagospodarowanie terenu charakteryzuje południową część obszaru analizowanego.

Na podkładzie mapowym widać wykształcone kwartały zabudowy z jednolitą funkcją mieszkaniową jednorodziną. Są to budynki o niewielkich gabarytach zabudowy, wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej posadowione na małych działkach.

Natomiast wzdłuż ul. Borowskiej, zasadniczą rolę w kształtowaniu układu urbanistycznego odgrywa przedwojenna zabudowa wielorodzinna w formie pierzei o 3 kondygnacjach z dachem stromym dwuspadowym o

kącie ok. 45°, wysokości gzymsów (okapów) ok. 10 - 10,5 m i wysokości kalenic ok. 16-16,5m, dominantę stanowi kościół p. w św. Franciszka z Asyżu. Przy ul. Borowskiej zlokalizowany jest również zespół szpitala klinicznego Akademii Medycznej.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła tzw. Zasadę dobrego sąsiedztwa, która oznacza, że warunki zabudowy można ustalić jedynie w sytuacji gdy m.in. zapewniona jest kontynuacja istniejącej zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych. Zresztą ustawowe pojęcie „kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu” powinno być rozumiane szeroko, ale z oczywistym zachowaniem odpowiednich parametrów, będących wynikiem wnikliwej analizy, czemu w niniejszej sprawie organ zadośćuczynił.

Realizacja planowanej inwestycji obejmującej budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych pozwoli na powielenie dotychczasowego zainwestowania, mieści się w ramach dotychczasowego zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym i nie jest z nim sprzeczna.

USTALENIA:

Stosownie do przepisów wspomnianego wyżej rozporządzenia organ lokalizacyjny **ustalił:**

1. linia zabudowy

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

W oparciu o przeprowadzoną analizę urbanistyczną uwzględniającą charakter planowanego zamierzenia inwestycyjnego oraz jego lokalizację, stosownie do możliwości dopuszczonej w przepisie § 4 ust. 4, dla inwestycji ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy - (wg. przebiegu zaznaczonego na załączniku graficznym w skali 1:500).

Ze względu na przebiegającą przez dz.nr 7/28 sieć ciepłowniczą odstąpiono od wyznaczenia linii zabudowy od ul. Działkowej. Będą tu miały zastosowanie przepisy dotyczące warunków lokalizacji obiektów w pobliżu czynnych sieci ciepłowniczych.

2. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do działki, na której planowana jest zabudowa mieszkaniowa, tj. dz. nr 7/28, AR_9, obręb Gaj

Średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego (w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) wynosi 0,20.

Ustalona wartość 0,24 - wobec parametrów istniejącej zabudowy nie wpłynie negatywnie na sposób zagospodarowania terenu, zachowując zasadę ładu przestrzennego oraz stanowiąc kontynuację parametrów i cech istniejącej zabudowy.

3. udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%, w stosunku do powierzchni działki nr 7/28, AR_9, obręb Gaj

Zgodnie ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (Uchwała Nr L/1177/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 11 stycznia 2018 r.), przedmiotowy teren znajduje się w jednostce urbanistycznej D3 Gaj, gdzie zalecana minimalna wartość powierzchni biologicznie czynnej powinna wynosić 40% (dla mieszkalnictwa). Z uwagi na zainwestowanie działek sąsiednich oraz pozostałych w obszarze analizowanym, tut. Organ lokalizacyjny ustalił powierzchnię biologicznie czynną na minimalnym poziomie 25%, w stosunku do powierzchni działki nr 7/28.

Ustalenie wymaganej ilości miejsc postojowych: W związku z brakiem powszechnie obowiązujących norm prawnych oraz innych przepisów odnośnie określania liczby miejsc parkingowych dla projektowanych inwestycji - wymaganą liczbę miejsc parkingowych dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego przyjęto na podstawie zapisów ww. "Studium..."

4. szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20% (§ 6 ust.1 rozporządzenia). Ustawodawca dopuścił wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1 wymienionego powyżej rozporządzenia (§ 6 ust.2 rozporządzenia).

Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi 22,9 m, przy czym zakres tego parametru w terenie analizowanym (dla budynków wielorodzinnych) zawiera się w przedziale od 10,0m do 215,0 m. Skorzystano zatem z przepisu § 6 ust. 2 i szerokość elewacji frontowej dla pojedynczego budynku wyznaczono na poziomie do 37,0 m od strony ul. Świeradowskiej. Wielkość ta będzie korespondować z najbliższym otoczeniem zachowując zasadę ładu przestrzennego oraz stanowiąc kontynuację parametrów i cech istniejącej zabudowy.

5. wysokość okapu

Z przeprowadzonej analizy wynika, że na wskazanym terenie występują budynki o różnicowanej geometrii dachu oraz różnych wysokościach górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki, zawierających się w przedziale od 7m do 35m. Średnia wartość tego parametru (dla zabudowy wielorodzinnej) w terenie analizowanym wynosi ok. 20,10m. Wnioskowane budynki będą stanowiły uzupełnienie zabudowy pomiędzy ul. Świeradowską a ul. Działkową, w związku z powyższym tut. organ na podstawie § 7 ust. 4 wyznaczył wysokość elewacji frontowej, gzymsu lub atyki dla projektowanych budynków na poziomie do 9,5m od istniejącego poziomu terenu. Planowana inwestycja będzie kontynuować cechy zabudowy istniejącej, wpisze się w strukturę wysokościową budynków i nie wpłynie dysharmonijnie na otoczenie.

6. geometria dachu

Geometrię dachu, w tym m.in. wysokość głównej kalenicy, układ połaci dachowych czy kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym (na podst. § 8). W terenie analizowanym występują zarówno dachy spadziste jak i płaskie. Dla planowanej inwestycji przewidziano dach dwuspadowy lub wielospadowy o wysokości głównej kalenicy: do 15,0 m od poziomu istniejącego terenu, kącie nachylenia połaci dachowej: 35°-45°, kierunku głównej kalenicy: równoległym w stosunku do frontu działki – od strony ul. Świeradowskiej

Takie wartości pozwalają na realizację planowanego zamierzenia a jednocześnie nie spowodują dysharmonii w tym zakresie na analizowanym terenie.

Uzasadnieniem dla takich wytycznych jest zabudowa zlokalizowana wzdłuż ul. Borowskiej i ul. Świeradowskiej, która niejako wymusza powielenie istniejącego układu i charakteru.

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

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

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

W myśl art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunki zabudowy ustalone w niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykroczać poza warunki nią określone.

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

Pouczenie

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

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (podstawa prawna: art. 127a § 1 i 2 K.p.a.)

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

Załącznik:

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

Oznaczenie stron:

Z up. PREZYDENTA
Joanna Skrzyńska
KIEROWNIK ZESPOŁU
LOKALIZACJI INWESTYCJI



Otrzymują:

1. pełnomocnik Pan Roman Bednarek – Zastępca Dyrektora Wydziału Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości – w miejscu
2. aa (p.p. 4229 m²) x2

Do wiadomości :

1. Departament Eksploatacji i Nieruchomości – w miejscu

**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.**

przy ul. Świeradowskiej 16, 18 (działka nr 7/28, AR_9, obręb Gaj)

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

Funkcją dominującą terenu w granicach obszaru analizowanego jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna uzupełniana zabudową usługową wolno stojącą (kioski, pawilony handlowe, kościół itp.) oraz usługami wbudowanymi w parterach budynków wielorodzinnych.

Zabudowa mieszkaniowa pomiędzy ul. Borowską, Jabłeczną i ul. Świeradowską tworzy osiedle o ukształtowanym układzie urbanistycznym. Budynki w formie tzw. parawanowców zlokalizowane na dużych działkach tworzą wnętrza przeznaczone na tereny rekreacyjne dla mieszkańców oraz place zabaw dla dzieci.

Obiekty usługowe takie jak centra handlowe, poczta, usługi zdrowia zlokalizowane są wzdłuż ul. Świeradowskiej, która równocześnie tworzy oś komunikacyjną wyposażoną w szybki tramwaj i komunikację autobusową.

Skrajnie odmienne zagospodarowanie terenu charakteryzuje południową część obszaru analizowanego.

Na podkładzie mapowym widać wykształcone kwartały zabudowy z jednolitą funkcją mieszkaniową jednorodziną. Są to budynki o niewielkich gabarytach zabudowy, wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej posadowione na małych działkach.

OBECNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA	WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY (POW. ZAB. / POW. DZIAŁKI)	SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ	WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ GZYMSU LUB ATYKI	GEOMETRIA DACHU	WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ KALENICY	GEOMETRIA DACHU	UKŁAD POŁĄCI
							KIERUNEK GŁÓWNEJ KALENICY
FUNKCJA DOMINUJĄCA	ŚREDNI WSKAŹNIK	ŚREDNIA SZEROKOŚĆ	ŚREDNIE WYSOKOŚCI	ŚREDNIE WARTOŚCI		CECHA DOMINUJĄCA	
Zabudowa mieszkaniowa,	0,2	22,9m	8,5m	11,5m		dachy płaskie, dachy strome	
	Dla zabudowy wielorodzinnej						
	0,2	67,5m	20,1m	15,6m		Równoległy/ prostopadły	

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

Dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Świeradowskiej i ul. Działkowej.

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

Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

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

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 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.

Z up. PREZYDENTA

Joanna Skrzyńska
KIEROWNIK ZESPÓŁU
LOKALIZACJI INWESTYCJI

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI
o warunkach zabudowy

365/2022

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
50-030 Wrocław, ul. Świdnicka 53
(3)

Nr z dnia

09-02-2022

