



WAB-P1.6730.96.2019.EW10  
 nr kan. 23008/2019

Wrocław, dnia

18 -08- 2020

**DECYZJA Nr 3351 /2020**  
**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 2020 r. poz. 293 ze zm.; dalej: upzp) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.; dalej: kpa),

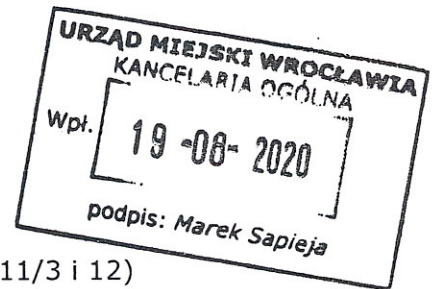
**ustalam**

**warunki zabudowy**

przy **ul. Braniborskiej 54-56** we Wrocławiu  
 (oznaczenie geodezyjne: obręb Stare Miasto, AM-11, działki nr 11/3 i 12)

**dla inwestycji obejmującej**

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażami i lokalami usługowymi wbudowanymi oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych na funkcję mieszkalną z możliwością adaptacji na lokale biurowe lub usługowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.



**1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami.

**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 wielorodzinną z usługami typu: usługi drobne, biura, handel (maksymalna powierzchnia sprzedaży – 150 m<sup>2</sup>),
- nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni działek 11/3 i 12 (po rozbiórce budynków wskazanych na załączniku nr 1 do decyzji): do 0,53,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% w stosunku do powierzchni działek 11/3 i 12,

Dla nowej zabudowy:

- szerokość elewacji (od ul. Braniborskiej): do 32 m,
- dach płaski (tj. o spadku do 15°),
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (łącznie z ewentualną attyką): do 22 m od istniejącego poziomu terenu,

- wysokość maksymalna budynku - 22 m od istniejącego poziomu terenu, (dopuszcza się przekroczenie tej wysokości do 26 m wyłącznie dla montażu urządzeń technicznych),  
Dla zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków:
- linia zabudowy, powierzchnia zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość budynku, geometria dachu: istniejące, pozostają bez zmian.

**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 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, tak więc nie jest przedsięwzięciem, o którym mowa w art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Nie było wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Ze względu na rodzaj i położenie inwestycji, stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja **nie należy** do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 (art. 96 ust. 3 ww. ustawy).

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

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

O ile przepisy ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. nie stanowią inaczej, 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 oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie (art. 234 teże ustawy).

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, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom. (art. 87a ust. 1 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 na celu: 1) usunięcie gałęzi obumarłych lub nadłamanych, 2) utrzymywanie uformowanego kształtu korony drzewa, 3) wykonanie specjalistycznego zabiegu w celu przywróceniu statyki drzewa (art. 87a ust. 2).

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

Budynki istniejące przy ul. Braniborskiej 54-56 znajdują się w Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie Nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r.).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2) upzp wymagane było 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 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,
- **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,

- **gospodarka odpadami** – wg zasad określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- **odprowadzenie wód opadowych** – wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie inwestycji.

#### **Komunikacja:**

Obsługa komunikacyjna obiektu od ul. Braniborskiej poprzez działkę nr 13/8, AM-11, obręb Stare Miasto.

Wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych: minimum 1 m.p. na 1 lokal mieszkalny, minimum 16 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług. Obowiązuje lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym niniejsza inwestycja ma być realizowana.

#### **e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich**

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

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

- Projektowana inwestycja nie może powodować ponadnormatywnego ograniczenia w dopływie światła dziennego do budynków znajdujących się na działkach sąsiednich. W stosunku do zabudowy sąsiedniej należy spełnić wymagania dotyczące naturalnego oświetlenia oraz czasu nasłonecznienia odpowiednich pomieszczeń w budynkach sąsiednich, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- *określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie*  
W trakcie projektowania, realizacji i użytkowania obiektu budowlanego należy zapewnić jak najlepszy stan środowiska, w szczególności poprzez utrzymanie poziomu hałasu i poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach (art. 112 i art. 121 ustawy Prawo ochrony środowiska, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku).
- 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.)
- *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, ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* i przepisy wykonawcze, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi).

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

Obszar objęty niniejszą decyzją nie zalicza się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w art. 169 ustawy Prawo wodne.

Ponadto obszar ten:

- 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 nr 320 "Pradolina Odry".

#### **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 1994 r. – 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.

Ponadto:

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

Z uwagi na lokalizację inwestycji w sąsiedztwie obszaru kolejowego zastosowanie będzie miał przepis art. 53 ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym „Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m” oraz § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych – „Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego”, „Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury”. Art. 57 ww. ustawy dopuszcza w szczególnych przypadkach odstępstwo od przytoczonych przepisów.

W przypadku lokalizacji infrastruktury technicznej w pasie drogowym zastosowanie będzie miał przepis art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, który nakłada w takiej sytuacji obowiązek uzyskania zezwolenia zarządcy drogi.

### 3. Wykaz uzyskanych uzgodnień i opinii

#### UZGODNIENIA:

W związku z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnienia przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wobec niezajęcia stanowiska przez ww. organ uzgadniający w terminie 2 tygodni, uzgodnienie zostało uznane za dokonane.

#### OPINIE:

- Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. nr WRO/WR\_M/W/2019/009549 z dnia 21.08.2019 r. informujące, że istniejące uzbrojenie terenu w sieć ciepowniczą jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu – pismo TD/OWR/OMP6/2019-08-22/0000006 z dnia 22.09.2019 r., informujące że istniejące uzbrojenie terenu nie jest wystarczające do zasilania energią elektryczną planowanego obiektu,
- PKP S.A. nr KNWr1.6141.232.2019.MB/3 z dnia 23.08.2019 r. informujące, iż PKP S.A. nie wnosi uwag na obecnym etapie postępowania,
- Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. - pismo 036393/19/KOU/ZJa z dnia 26.08.2019 r., informujące, że uzbrojenie terenu jest wystarczające dla umożliwienia dostawy wody i odbioru ścieków dla planowanej inwestycji,
- Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta - pismo nr TUP.4013.2.453.74174.92867.2019.ML z dnia 10.10.2019 r. informujące, że istniejąca infrastruktura drogowa nie jest wystarczająca dla zapewnienia prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej.

Dnia 6.11.2019 r. i 10.12.2019 r. do wniosku inwestora dołączone zostały umowy gwarantujące uzbrojenie terenu odnośnie sieci elektroenergetycznej oraz dróg:

- umowa wstępna z TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu nr TD/OWR/OMP/U/985/2070/2019 dnia 6.11.2019 r. w sprawie możliwości przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej,
- umowa wstępna z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta nr TXU/UW/70/2019 z dnia 28.11.2019 r. w sprawie przebudowy układu drogowego spowodowanej inwestycją niedrogową.

### 4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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, mapa w skali 1 : 2000 (odpowiadająca w treści mapie ewidencyjnej w skali 1 : 1000)

**Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.**

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

## UZASADNIENIE

W dniu 11.07.2019 r. reprezentowana przez złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażami i lokalami usługowymi wbudowanymi oraz nadbudowie (wraz z remontem) istniejących kamienic z możliwością adaptacji na lokale biurowe lub usługowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przy ul. Braniborskiej 54-56. Dnia 6.11.2019 r. do wniosku dołączono pełnomocnictwo dla

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 tejsze ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo, 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.

Wniosek początkowo obejmował budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami przy ul. Braniborskiej 54-56, przekrytego dachem płaskim, o wysokości elewacji frontowej do 22 m n.p.t. oraz 26 m do maksymalnego punktu budynku (np. urządzeń dachowych) oraz nadbudowę istniejących kamienic dachem dwuspadowym o wysokości do gzymsu (okapu) do 19 m i kalenicy do 22 m. Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu objętego wnioskiem wynosił ok. 0,5 (zgodnie z załącznikiem graficznym do wniosku).

Dnia 22.04.2020 r. projekt decyzji dla inwestycji w opisanym powyżej kształcie został przesłany do uzgodnienia przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. DWKZ Postanowieniem nr 279/2020 z dnia 30.04.2020 r. odmówił uzgodnienia.

Pismem z dnia 27.05.2020 r. pełnomocnik inwestora zrezygnował z nadbudowy i ograniczył zakres inwestycji dotyczący istniejących kamienic do zmiany sposobu użytkowania (wraz z remontem).

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji, w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy). Stosownie do wymogów procedury administracyjnej 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. Wroc. nr 11 poz. 165 z późniejszymi zmianami). Obecnie teren ten nie jest objęty opracowaniem żadnego planu miejscowego oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

Działka zainwestowania znajduje się na terenie, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę, w związku z lokalizacją lotniczego urządzenia naziemnego. Obszar inwestycji położony jest jednak w odległości większej niż 600 m od urządzenia, a wysokość planowanego budynku wyrażona w metrach nad poziomem morza nie przekroczy dopuszczalnych wartości reprezentowanych przez okęgi przedstawiające ograniczenia wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych. W związku z powyższym niniejszą decyzją nie wymagała uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego (podstawa prawna: art. 53 ust. 4 pkt 13), w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, art. 86 ust. 7 i 9 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze).

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, który pozwolił na niżej przedstawione określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Braniborskiej;
- istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, oznaczony w ewidencji gruntów symbolem B i Bp nie wymaga uzyskania 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 2003 r. w *sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) – wyznaczył wokół działki objętej wnioskiem obszar analizowany. Szerokość frontu działek nr 11/3 i 12 wynosi ok. 36 m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosi co najmniej 3 x 36 m tj. 108 m w każdą stronę od wszystkich granic działki objętej wnioskiem, z uwzględnieniem pełnego obrysu działek skrajnych, leżących na obrzeżu tego obszaru. Nie uwzględniono jedynie pełnego obrysu działek niezabudowanych, ponieważ

wybiegają one daleko poza granice obszaru analizowanego, natomiast 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, przedstawiając wyniki analizy w załączniku nr 2 i 3.

Teren inwestycji obejmuje działkę zabudowaną dwoma kamienicami wielorodzinnymi, jedną przykrytą dachem stromym drugą dachem dwuspadowym.

W obszarze analizowanym funkcją dominującą jest funkcja usługowa. Funkcją uzupełniającą jest funkcja mieszkaniowa. Dominujący rodzaj zabudowy to zabudowa usługowa związana z usługami handlu, edukacji, kultury i sportu oraz zabudowa wielorodzinna. Cechą charakterystyczną tej zabudowy są budynki wolno stojące, zlokalizowane wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego. Projektowana funkcja mieszkaniowa z usługami jest zgodna z funkcją istniejącą na danym obszarze.

Stosownie do przywołanych niżej przepisów wspomnianego rozporządzenia tut. organ lokalizacyjny ustalił:

▪ **linia zabudowy**

Wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy jako linię zabudowy istniejących na działce budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

▪ **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: do 0,53,**

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi 0,33. Dla działek sąsiednich 2/1, 13/2, 13/4, 13/5, 13/6, 13/9, AM-11, obręb Stare Miasto, zabudowanych budynkiem mieszkalno-usługowym wskaźnik ten wynosi 0,69. Wskaźnik ten więc wyznaczono korzystając z możliwości dopuszczonych w § 5 ust. 2 na podstawie analizy i zgodnie z wnioskiem inwestora, tj. do 0,53.

Dla nowej zabudowy:

▪ **szerokość elewacji frontowej – do 32 m,**

Średnia szerokość elewacji frontowych na poszczególnych działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20% obejmuje przedział od 46 m do 69 m. Ustalona szerokość elewacji frontowej nie przekracza tego przedziału.

▪ **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (łącznie z ewentualną attyką) do 22 m, wysokość maksymalna - 22 m, od istniejącego poziomu terenu,**

Działki sąsiednie, są zabudowane, ale wysokość gzymsów istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskok. Wobec powyższego, stosownie do przepisu § 7 ust. 3, wysokość gzymsu zabudowy na działkach objętych wnioskiem powinna wynosić 13,4 m, jako średnia wielkość występująca na obszarze analizowanym. Zdaniem tut. organu, ustalenie wysokości na tym poziomie jest nieuzasadnione. W obszarze analizowanym występuje zróżnicowana zabudowa (w tym niskie zabudowania usługowo-magazynowe na terenach kolejowych), która ma wpływ na średnią. W najbliższym sąsiedztwie przy ul. Braniborskiej 44-52 oraz 32-36 występują budynki o wysokości ok. 22 m. Tym samym korzystając z możliwości dopuszczonych w ust. 4 tego paragrafu wysokość elewacji wyznaczono do 22 m.

▪ **geometria dachu:**

Dach płaski (na podstawie § 8) - odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.

Ustalono **wskaźnik miejsc postojowych** - minimum 1 m.p. na 1 lokal mieszkalny, minimum 16 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług. 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 Rady Miejskiej Wrocławia nr L/1177/18 z dnia 11.01.2018 r.), co jest praktyką aprobowaną przez organy drugoinstancyjne i sądy administracyjne, zgodnie z wnioskiem inwestora.

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).

Zgodnie 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. Z możliwości tej nikt nie skorzystał.

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 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.

Załączniki:

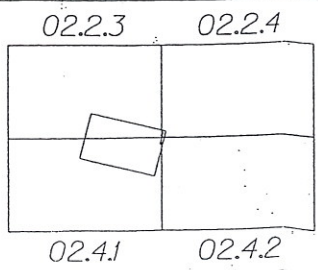
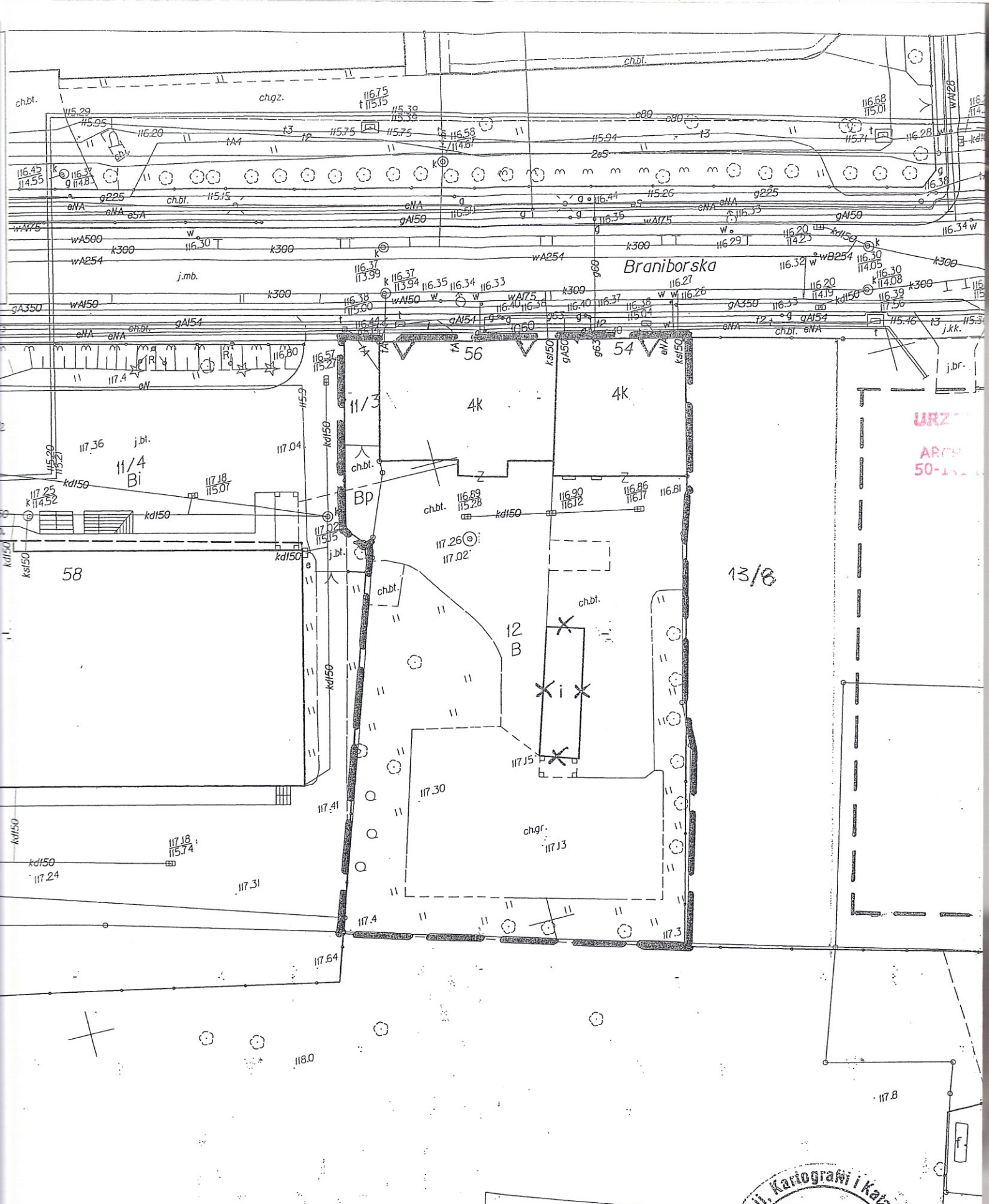
1. część graficzna decyzji
2. część tekstowa analizy
3. część graficzna analizy



Z up. PREZYDENTA  
*Busza*  
Busza Wawrzeczka  
Kierownik Zespołu  
Lokalizacji Inwestycji

Do wiadomości:

Departament Nieruchomości i Eksploatacji



ISTARE MIASTO



Technologii numerycznej w środowisku mapy zasadniczej, planów.

Nie wyklucza to mapie u do inwentarzu w instytucji.



ZAŁĄCZNIK NR 2

**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 pkt 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)**

Teren inwestycji obejmuje działkę zabudowaną dwoma kamienicami wielorodzinnymi, jedną przykrytą dachem stromym drugą dachem dwuspadowym.

W obszarze analizowanym funkcją dominującą jest funkcja usługowa. Funkcją uzupełniającą jest funkcja mieszkaniowa. Dominujący rodzaj zabudowy to zabudowa usługowa związana z usługami handlu, edukacji, kultury i sportu oraz zabudowa wielorodzinną. Cechą charakterystyczną tej zabudowy są budynki wolno stojące, zlokalizowane wzdłuż istniejącego układu komunikacyjnego. Projektowana funkcja mieszkaniowa z usługami jest zgodna z funkcją istniejącą na danym obszarze.

OBECNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA, ZAGOSPODAROWANIA	WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY  (POW. ZAB./POW.DZIAŁKI)	SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ	WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, JEJ GZYMSU LUB ATYKI	GEOMETRIA DACHU
FUNKCJA DOMINUJĄCA	ŚREDNI WSKAŹNIK	ŚREDNIA SZEROKOŚĆ (m)	ŚREDNIA WYSOKOŚĆ (m n.p.t.)	CECHA DOMINUJĄCA
Usługowa, mieszkaniowa wielorodzinną,	0,33	57,5	13,4	DACHY PŁASKIE

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

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej tj. ul. Braniborskiej.

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

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

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

Teren inwestycji znajduje się na gruntach oznaczonych geodezyjnie jako B i Bp – tereny przemysłowe - nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w świetle ustawy z dnia 3 lutego 1995r. 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 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.

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI  
o warunkach zabudowy

Lp. -08- 2020 Nr 5357/20

Z up. PREZYDENTA  
  
 Busza Wowrzeczka  
 Kierownik Zespołu  
 Lokalizacji Inwestycji



Skala 1:2000