



22 STY. 2016

WAB-P5.6730.35767.2011.DS-24

25-01-2016
Wrocław,
327 /2016
DECYZJA Nr 327 /2016
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy, oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (j. t. Dz. U. Nr z 2016 r., poz. 23),

ustalam

na rzecz **CITRONEX I Sp. z o.o.**
warunki zabudowy

przy **pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego 2-4** we Wrocławiu (obręb Karłowice, AM-12, działka nr 219, części działek nr 1 i nr 11)

dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnego domu kultury na cele usługowo-handlowe, a także realizację niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowo-handlowa.

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, usługowo-handlowa, gastronomia, biura (handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²);
- linia nowej zabudowy: obowiązująca - zgodnie z załącznikiem graficznym;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej w stosunku do powierzchni działki nr 219, AM-12, obręb Karłowice: **do 0,27**

Ustalenia dla planowanej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego:

- szerokość elewacji frontowej (od strony Al. Kasprowicz): **do 15,0 m**;
- w elewacjach bocznych (prostopadłych do frontowej) obowiązuje zastosowanie wycięcia dzielącego bryłę na dwie wyraźne części o szerokościach nie większych niż 15 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji bądź attyki (dla wszystkich elewacji budynku): **do 9,5 m** od istniejącego poziomu terenu;
- geometria dachu: **dach płaski**,
- wysokość maksymalna budynku: **12,0 m** od istniejącego poziomu terenu; obowiązuje wycofanie ostatniej kondygnacji z lic wszystkich elewacji budynku na odległość min. 2,5 m;

Ustalenia dla planowanej przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnego domu kultury na cele usługowe

- przebudowa budynku w obrysie istniejących murów
- realizacja schodów i urządzeń umożliwiających dostęp do budynku osobom niepełnosprawnym.

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

Przedmiotowa inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ust. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8
przegr. poczt. nr 1430
(12)

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

GŁÓWNY SPECJALISTA
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

14.02.2016

3/7
społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j. t. Dz. U. z dnia 12 listopada 2010 r. Nr 213, poz. 1397, ze zm.). 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. Na działce nr 219 rosną licznie drzewa cenne przyrodniczo i krajobrazowo, należy dążyć do ich zachowania.

Ewentualne usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu stosownego zezwolenia (art. 83 ust. 1, 83a ust. 1, 83f ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (t. j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1651))

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 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).

W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu (art. 74 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (t. j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, ze zm.))

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)

Właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich (art. 29 ust. 1 ustawy Prawo wodne (t. j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 469))

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

Budynek dawnego domu kultury jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A/2329/440/Wm, a więc jest objęty formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j. t. Dz. U. z 2014 r., poz. 1446 ze zm.). Ponadto teren inwestycji leży na obszarze ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków jako historyczny układ urbanistyczny dzielnicy Karłowice. W związku z powyższym niniejsza decyzja wymaga uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem 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 (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 139), 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 (j. t. Dz. U. Nr 93, poz. 623, ze zm.), po uprzednim przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej przez właściwą jednostkę organizacyjną.
- **energia ciepła** - własne źródło ciepła (kotłownia na paliwo stałe, piec na paliwo gazowe, inne).
- **gaz** - wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego (j. t. Dz. U. z 2014 r. poz. 1059), 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 (j. t. Dz. U. z 2014 r., poz. 243), po stosownym wyborze operatora telefonicznego.
- **odprowadzanie ścieków** - wg zasad zbiorowego odprowadzania ścieków przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 139), po uprzednim przyłączeniu do sieci kanalizacyjnej.
- **gospodarka odpadami** - wg zasad określonych w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j. t. Dz. u. z 2013 r. poz. 21, ze zm.).

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA

Dostęp do drogi publicznej oraz miejsca parkingowe:

- Obsługa komunikacyjna od strony al. Jana Kasprzowicza i/lub pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego;
50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8
przegr. poczt. nr 1430
(12)

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

GŁÓWNY SPECJALISTA
Daguta Kaźmierczak
14.02.2019

- Wymagana ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca w garażu):
 - dla zabudowy mieszkaniowej: min. 1 miejsce na każdy wydzielony lokal mieszkalny;
 - dla handlu detalicznego: min. 20 miejsc postojowych na 1000 m² pow. sprzedaży;
 - dla gastronomii, rozrywki i innych usług: min. 10 miejsc postoj. na 1000 m² pow. użytkowej;
 - dla biur: min. 15 miejsc postojowych na 1000 m² pow. użytkowej;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 (j.t.: Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej 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 (j. t.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1422).

- *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 (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 112), rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 192, poz. 1883). Ponadto należy zapewnić właściwe warunki akustyczne dla planowanej inwestycji.

- *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 (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031), ustawa Prawo wodne i przepisy wykonawcze, rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359)).

f) Ustalenia dotyczące granic i 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy 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.

3. Dodatkowe ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych

Na etapie projektowania i ubiegania się o zatwierdzenie planowanej inwestycji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej będą miały zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz normy techniczne w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki przedsięwzięcia, będącego przedmiotem niniejszej decyzji.

Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane* (j. t. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy - z uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi: pozwoleń, uzgodnień, opinii lub oświadczeń innych organów i jednostek organizacyjnych.

4. Wykaz uzyskanych opinii/uzgodnień:

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

przegr. poczt. nr 1430
(12)

Z ORYGINAŁEM

Danuta Kaźmierczak

319

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. Wobec niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni, uzgodnienie uważa się za dokonane. Ze zwrotnego potwierdzenia odbioru wynika, że wezwanie zostało odebrane w dniu 17.12.2015 r. Termin do zajęcia stanowiska upłynął w dniu 31.12.2015 r..

pozytywne opinie niżej wymienionych jednostek:

- Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. - pismo nr PSG/5/ODK/071//SC-WAB/206-1/W406/2015 z dnia 10.07.2015 r.
 - Zarząd Zieleni Miejskiej - pismo NR DM-2-5000/7591/2015 z dnia 16.07.2015 r.
 - Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. - pismo nr 035971/15/FBOU/EK z dnia 30.07.2015 r.
 - Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta - pismo nr TUP.4013.2.403.68362.83568.2015.EK z dnia 20.08.2015 r.
 - TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu - pismo nr TD/OWR/OMP/2015-09-16/0000004 z dnia 28.09.2015 r.
 - Wydział Środowiska i Rolnictwa - negatywna opinia pomocnicza nr WSR-ZL.6131.4.274.2015.DD z dnia 15.10.2015 r. „niezabudowana część działki nr 219 stanowi ogród z wieloma drzewami o parametrach świadczących o zaawansowanym wieku, niezwykle cennych przyrodniczo, środowiskowo oraz krajobrazowo, dlatego należy dążyć do ich zachowania. Strat środowiskowych wynikłych z usuwania drzew o podobnych gabarytach nie da się zrekompensować”.
- 5. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na kopii mapy zasadniczej:**
- w części graficznej decyzji - załącznik nr 1
- 6. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono:**
- w części tekstowej analizy - załącznik nr 2
 - w części graficznej analizy - załącznik nr 3

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

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

UZASADNIENIE

Dnia 14.10.2011 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w sentencji decyzji wystąpiła spółka CITRONEX I sp. z o. o. Wniosek po uzupełnieniu, zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Pierwotny wniosek dotyczył rozbudowy dawnego domu kultury Agora o część mieszkalną. W ramach prowadzonego postępowania przygotowano pozytywny projekt decyzji o warunkach zabudowy, jednak nie został on uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W związku z tym inwestor zmienił przedmiot wniosku na zmianę sposobu użytkowania dawnego domu kultury na cele handlowo-usługowe i budowę wolno stojącego budynku wielorodzinnego. Z uwagi na zbyt duże gabaryty projektowanej nowej zabudowy (nie znajdujące uzasadnienia w analizie urbanistycznej) Inwestor był wzywany do korekty parametrów.

Ostateczne uzupełnienie wniosku przez pełnomocnika Jana Niebudka i przedstawienie końcowej wersji koncepcji zabudowy nastąpiło w dniu 01.12.2015 r. W zakresie przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnego domu kultury na cele usługowe nie nastąpiły żadne zmiany. (W zakresie przebudowy Agory ostateczna wersja wniosku została przedłożona w dniu 28.05.2012 r., kiedy określono, że w budynku dawnego domu kultury Agora planuje się przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania na funkcje usługowe: lokale usługowe i handlowe, lokal gastronomiczny, inne usługi, biura, przy czym powierzchnię sprzedaży określono na 385 m².) Natomiast koncepcja budynku mieszkalnego zakłada budowę wolno stojącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego o prostokątnym rzucie 15*25 m, o szerokości elewacji frontowej - do 15 m, szerokości elewacji bocznych z zaznaczonymi wcięciami dzielącymi budynek na dwie wyraźne bryły - do 25 m, wysokość górnych krawędzi elewacji - max. 9,5m, dach płaski, wysokość max. budynku 12 m z wycofaniem ostatniej kondygnacji z lic wszystkich elewacji o ok. 2,5 m. Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki został określony - do 0,27, co oznacza, że powierzchnia zabudowy planowanego budynku mieszkalnego nie powinna przekroczyć 375 m² (powierzchnia zabudowy istniejącego budynku Agory (określona we wniosku) - 1049 m², powierzchnia działki nr 219 - 5276 m²; zatem dla wskaźnika 0,27 powierzchnia zabudowy istniejącej i projektowanej może wynieść 0,27*5276=1424 m², co daje 375 m² powierzchni zabudowy nowego obiektu po odjęciu powierzchni zabudowy istniejącej 1049 m²).

W ramach prowadzonego postępowania tut. organ m. in.:

- zawiadomił wszystkie strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń
- ustalił, że do dnia 31 grudnia 2003 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Wrocławia uchwalony dnia 10 czerwca 1988r. uchwałą MRN Nr XXI/104/88 (Dz. Urz. Województwa Wrocławskiego Nr 11, poz.165) i 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 i marszałkiem województwa.

URZĄD WOJEWÓDZKI W WROCŁAWIU

ARCHIWUM

50-14

przepr. poczt. nr 1430

(12)

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEMGŁÓWNY SPECJALISTA
Dariusz Kaźmierczak
14.02.2019 r.

- ustalił, że 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. W okresie od 10.04.2013 do 30.06.2015 r. postępowanie administracyjne na wniosek Inwestora było zawieszone.

Decyzję o warunkach zabudowy można wydać jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 u.p.z.p.

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) 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;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy właściwy organ zobowiązany jest dochować warunków określonych w art. 61 ust. 1 upzp, jako służących m.in. utrzymaniu ładu przestrzennego i przeciwdziałaniu rozpraszaniu zabudowy (prof. dr hab. Z. Niewiadomski), ale także nie może pominąć zasad ogólnych określonych w art. 1 ustawy, które należy uwzględnić dla potrzeb wyjaśnienia rzeczywistej treści regulacji szczególnej jaką jest art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp (wyrok WSA w Warszawie z dnia 7 maja 2015 r. (IV SA/Wa 581/15)). W art. 1 upzp, t.j. w artykule wprowadzającym do całej ustawy (a więc także do rozdziału 5. dotyczącego lokalizacji inwestycji celu publicznego i ustalania warunków zabudowy) - ustawodawca ustanowił ład przestrzenny i zrównoważony rozwój podstawą działań związanych z m. in. ustalaniem zasad przeznaczania terenów na określone cele oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów. Już z zestawienia treści art. 1 i art. 4 upzp można wnioskować, że skoro ład przestrzenny i zrównoważony rozwój są podstawą wszelkich działań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym i że skoro w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.) to: 1^o zapewnienie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju stanowi cel ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 2^o właściwe organy uchwalające plany miejscowe bądź wydające decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny kierować się troską o ład przestrzenny i zasadą zrównoważonego rozwoju (co wynika również z przepisu art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, zawierającego katalog spraw stanowiących zadania własne gminy, w którym na pierwszym miejscu ustawodawca wskazał sprawy obejmujące ład przestrzenny, dając tym do zrozumienia, że kwestia ładu przestrzennego w gminie jest sprawą niezwykle istotną). Ład przestrzenny został zdefiniowany w ustawie o planowaniu (...) następująco: "takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne". Narzędziem służącym ochronie ładu przestrzennego (co podkreśla się w wielu wyrokach sądów administracyjnych), a także zapewnieniu zrównoważonego rozwoju na obszarach bez planu miejscowego jest ww. art. 61 ust. 1 u.p.z.p., a zwłaszcza art. 61 ust. 1 pkt 1) określający zasadę dobrego sąsiedztwa, która stawia konkretne wymagania wobec planowanego obiektu budowlanego, a mianowicie:

- planowany obiekt ma stanowić kontynuację funkcji występującej w sąsiedztwie
- planowany obiekt musi stanowić kontynuację cech zabudowy sąsiedniej, najlepiej - dostępnej z tej samej drogi publicznej. Dostępność „z tej samej drogi publicznej” jest istotna, bo kontynuować można coś co jest w pobliżu, co da się przedłużyć np. linię gzymsu, linię zabudowy etc. Cechami zabudowy są m. in.: gabaryty, czyli wysokości gzymsu, okapu, attyki, kalenicy, wysokość maksymalna dla budynku o dachu płaskim, długość, szerokość, szerokość elewacji frontowej, geometria dachu, kąt nachylenia połąci dachowych, kierunek kalenicy.
- planowany obiekt musi stanowić kontynuację cech zagospodarowania terenu występującego w sąsiedztwie. Cechami zagospodarowania terenu są m. in.: układ urbanistyczny, kompozycja przestrzenna, przestrzenne relacje między budynkami jak np. odległości i kierunki, położenie względem drogi publicznej, linie zabudowy, itp.

Dodatkową przesłanką potwierdzającą tezę, że celem ustawy jest ochrona ładu przestrzennego, było wprowadzenie obowiązku sporządzania projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wyłącznie przez osoby posiadające specjalistyczną wiedzę z zakresu planowania przestrzennego lub architektury, profesjonalnie przygotowane do prac planistycznych, które biorą zawodową odpowiedzialność za merytoryczną treść decyzji.

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 2003 r. 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 działki nr 219 objętej wnioskiem inwestora obszar analizowany. Szerokość frontu działki 219 wynosi 71 m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosi 3 x 71 m tj. 213 m w każdą stronę od wszystkich granic tej działki, 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 ustalane indywidualnie dla każdego przypadku przy uwzględnieniu zasady, aby obszar analizowany tworzył pewną urbanistyczną całość. Dlatego na podstawie oceny całokształtu uwarunkowań przestrzennych wynikających z oglądu mapy pozyskanej do wyznaczenia obszaru analizowanego w niniejszej sprawie, tut. organ lokalizacyjny ocenił, iż zachodzi potrzeba poszerzenia tego obszaru poza granice minimalne, bowiem umożliwiła on uzyskanie pełnej i zarazem wystarczającej wiedzy na temat kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu w całej jednostce osiedleńczej. Przyjęta do analizy szerokość obszaru analizowanego uwzględnia pełny obrys działek skrajnych leżących na jego obrzeżu. Nie uwzględniono jedynie pełnego obrysu działek, które nie są zagospodarowane i nie wpływają na określenie wymagań dotyczących nowej

URCH

ARCH

50-141

przepr. poczt. nr 1430

(12)

Z ORYGINAŁEM

275

Danuta Kaźmierczak

14.02.2019

321
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.

W obszarze analizowanym zdecydowanie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, występująca w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych i szeregowych, usytuowanych na dużych działkach, których znaczną część stanowią ogrody. Uzupełnieniem tej zabudowy są budynki usługowe oraz wielorodzinne. Teren objęty decyzją (dz. 219) jest zabudowany budynkiem dawnego domu kultury Agora. Budynek został wpisany do rejestru zabytków. DWKZ nie zezwolił na jego rozbudowę. Przy budynku tym od początku jego istnienia funkcjonował ogród, w którym posadzono wiele drzew (obecnie drzewa te przedstawiają znaczną wartość przyrodniczą) i który to ogród służył mieszkańcom Karłowic gdy w zabytkowym budynku funkcjonował dom kultury. Działka nr 219 jest działką narożną, przylega do Al. Kasprowicza a także do Pl. Marszałka J. Piłsudskiego. Wzdłuż ulicy Kasprowicza zlokalizowane są przede wszystkim wolno stojące domy jednorodzinne (w formie willi oraz w formie popularnych "kostek"). Obudowę Placu Marszałka Piłsudskiego stanowią budynki mieszkaniowe wielorodzinne w formie pierzei składających się z kamienic 2- i 3-kondygnacyjnych ze stromymi dachami. Plac ten stanowi w obszarze analizowanym enklawę zabudowy wielorodzinnej, jednostkę urbanistyczną o zdecydowanie innych cechach zabudowy i innych cechach zagospodarowania w stosunku do przeważającej części obszaru analizowanego.

Planowany przez Inwestora budynek wielorodzinny ma zostać zrealizowany od strony ul. Kasprowicza. Zatem biorąc pod uwagę to planowane położenie a także treść przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że w celu zachowania ładu przestrzennego nowy obiekt przede wszystkim powinien formą architektoniczną nawiązywać do budynków przy tej właśnie ulicy. Co do funkcji - organ w tym przypadku stoi na stanowisku, że zabudowę wielorodzinną można wprowadzić w obszar zabudowy jednorodzinnej pod warunkiem występowania w całym obszarze analizowanym budynków wielorodzinnych jak i dopasowania gabarytów nowej wielorodzinnej zabudowy do zabudowy jednorodzinnej. Rozporządzenie w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w § 4-7, wskazuje możliwości ustalania parametrów, takich jak linia zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu, szerokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy, § 8 - geometria dachu. Przy czym treść i konstrukcja ww. przepisów naprowadza, że obowiązują zobiektywizowane, podane wprost przez ustawodawcę standardy uznane za gwarancje zachowania ładu przestrzennego, które określono w § 4 ust. 1-3, § 5 ust. 1, § 6 ust. 1, § 7 ust. 1-3 rozporządzenia. Ustawodawca dopuszcza odstępstwa od reguł określonych w § 4 ust. 1-3, § 5 ust. 1, § 6 ust. 1, § 7 ust. 1-3 rozporządzenia wykonawczego jedynie w konkretnym przypadku uzasadnionym wynikami analizy.

W niniejszej sprawie warunkiem utrzymania ładu przestrzennego w obszarze analizowanym jest nawiązanie planowanej zabudowy do zabudowy sąsiedniej leżącej przy tej samej drodze publicznej (t.j. Al. Kasprowicza, art. 61 ust. 1 pkt 1) upzp). W związku z rozbieżnościami pomiędzy parametrami planowanej zabudowy a parametrami wynikającymi z analizy urbanistycznej Inwestor był wzywany do zmiany wniosku. Po ostatecznej korekcie wniosku możliwe było ustalenie parametrów dla nowej zabudowy, które nawiązują do zabudowy ul. Kasprowicza.

Mając na uwadze powyższe wprowadzono następujące ustalenia dla niżej wymienionych parametrów. Dla zachowania ładu przestrzennego w obszarze analizowanym wprowadzono również dodatkowe, niestandardowe zapisy ustaleń, które - trzeba podkreślić - wynikają z analizy urbanistycznej a także zgodnie są z przepisami ustawy i aktów wykonawczych. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje ogólnie, co ma określać decyzja o warunkach zabudowy (art. 54 pkt 2) upzp: "warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie: a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego", a rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z dnia 19 września 2003 r. Nr 164, poz. 1589) wprowadziło katalog otwarty możliwych zapisów ustaleń w decyzji o warunkach zabudowy: "ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego zapisuje się poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy, w tym szerokości elewacji frontowej oraz geometrii dachu" (§ 2 pkt 3) rozporządzenia).

- linia nowej zabudowy

Wyznaczono obowiązującą linię zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy budynku nr 101 na działce sąsiedniej (t.j. dz. nr 14, AM-12, obręb Karłowice), zgodnie z §4 ust.1 ww. rozporządzenia. Linia zabudowy ul. Kasprowicza jest bardzo czytelna i przebiega mniej więcej w takiej odległości od pasa drogi jak budynek przy ul. Kasprowicza 101.

Ponadto organ zgodnie z wnioskiem wyznaczył nieprzekraczalną linię zabudowy od strony zachodniej planowanego obiektu. To dodatkowe ustalenie ma na celu uściślenie położenia nowego budynku na działce, co ma znaczenie między innymi dla organu konserwatorskiego uzgadniającego projekt decyzji.

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej do powierzchni działki

- do 0,27, co oznacza powierzchnię nowej zabudowy do 375 m²

Zgodnie z § 5 ust 1. tj. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Średni wskaźnik zabudowy analizowanego terenu wynosi 0,20 i odpowiada on również wskaźnikowi, jaki w tej chwili jest na działce nr 219. W najbliższym sąsiedztwie wskaźniki powierzchni zabudowy są niskie z racji stosunkowo dużych działek (zagospodarowanych ogrodami) przy zabudowie jednorodzinnej. Wahają się w granicach 0,10-0,19. Na podstawie występujących w obszarze analizowanym powierzchni zabudowy dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, bliźniaczej czy wolno stojącej, ustalono, że największą powierzchnię zabudowy ok. 375 m² mają obecnie budynki przy ul. Karpińskiego 6-8a. W nawiązaniu do takiej powierzchni zabudowy przyjęto zatem, że maksymalna nowa powierzchnia zabudowy dopuszczalna na działce nr 219 może wynosić 375 m², co daje wskaźnik zabudowy istniejącej i projektowanej na działce 219 - 0,27. Tak przyjęty wskaźnik nie odbiega zbyt znacząco od

wskaźnika średniego w obszarze analizowanym i pozwala, co najistotniejsze, na zachowanie charakteru miejsca przez wkomponowanie planowanego budynku, nawiązującego gabarytami do sąsiedniej, jednorodzinnej zabudowy, w istniejący ogród.

- szerokość elewacji frontowej

Przepis § 6 ust. 1 ww. rozporządzenia wskazuje, że szerokość elewacji frontowej powinno wyznaczać się na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych występujących w obszarze analizowanym z tolerancją do 20 %. Z uwagi, na fakt, że średnią szerokość zawyżyły ciągi zabudowy pierzejowej, uznano, że właściwsze będzie nawiązanie wprost do budynków zlokalizowanych przy Al. Kasprowicza. Dlatego też skorzystano z możliwości zapisanej w § 6 ust. 2 i ustalono wartość szerokości elewacji frontowej: "do 15 m".

Ponadto zastosowano dodatkowe ustalenie opisujące pośrednio elewacje boczne budynku, ponieważ wskazano za obowiązkowe rozcięcie bryły budynku na dwie części. Zabieg taki ma nadać lżejszą formę planowanej bryle o kubaturze większej niż kubatury budynków znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie, daje szansę nawiązania parametrem szerokości bocznych elewacji do analogicznych, występujących w sąsiedztwie.

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej bądź attyki

Działki sąsiednie są zabudowane, ale wysokość gzymsu istniejącej zabudowy przebiega tworząc uskok. Wobec powyższego, stosownie do przepisu § 7 ust. 3, wysokość gzymsu nowej zabudowy na działce nr 216, AM-12, obręb: Karłowice powinna wynosić 7,31 m, jako średnia wielkość występująca na obszarze analizowanym. Ponieważ Inwestor planuje budynek z dachem płaskim sprawdzono wysokości górnych krawędzi elewacji w budynkach z podobnymi dachami. W najbliższym sąsiedztwie zlokalizowany jest budynek przy Al. Kasprowicza 103, którego górna krawędź elewacji jest na poziomie ok. 9,5 m, co stanowi jedną z wyższych wartości tego parametru w obszarze analizowanym. Z uwagi na niewielką odległość dzielącą planowany obiekt od budynku nr 103 postanowiono ustalić wysokość górnej krawędzi elewacji na przedłużeniu tej krawędzi w budynku nr 103.

- geometria dachu

Geometrię dachu ustalono na podstawie § 8 ww. rozporządzenia odpowiednio do istniejącej zabudowy na analizowanym obszarze. Na terenie objętym analizą występują dachy płaskie oraz strome o kątach nachylenia 30-70° i wysokości kalenicy do 16,0 m od istniejącego poziomu terenu. Tak więc planowany przez Inwestora dach płaski mieści się w wynikach analizy. Ponieważ budynki z dachami stromymi mają większą wysokość maksymalną niż 9,5m (przy Al. Kasprowicza przeważają wysokości kalenic na poziomie 13m) przyjęto, że planowany obiekt może mieć również dodatkową kondygnację mieszczącą się jakby w ewentualnym dachu stromym i wobec tego ustalono: dach płaski oraz wysokość maksymalną obiektu 12,0 m od istniejącego poziomu terenu z obowiązkowym wycofaniem ostatniej kondygnacji z lic wszystkich elewacji budynku na odległość min. 2,5 m.

Wnioski po sprawdzeniu pozostałych warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt 2) do 5):

Pkt 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – ul. al. Jana Kasprowicza i pl. Marszałka Józefa Piłsudskiego;

Pkt 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

Pkt 4) teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, oznaczony w ewidencji gruntów symbolem: „Bi” – inne tereny zabudowane nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Pkt 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W pkt 2 d) niniejszej decyzji ustalono wskaźniki miejsc postojowych. 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 LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 06 .07.2006 r.), 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.

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

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

Podsumowując, przyjęte ustalenia parametrów dla planowanego przedsięwzięcia zachowują zasadę dobrego sąsiedztwa określoną w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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) ww. ustawy.

W związku z powyższym, po wnikliwej ocenie wszystkich wskazanych okoliczności faktycznych i prawnych należało orzec jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

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

Załączniki:

1. część graficzna decyzji – skala 1:500
2. część tekstowa wyników analizy
3. część graficzna analizy – skala 1:2000

50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8
przepr. poczt. nr 1430
(12)

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

GŁÓWNY SPECJALISTA

Donata Kaźmierczak
14.02.2019 r.

296

323

Strony postępowania:

1. CITRONEX I Sp. z o.o. (pełnomocnik Jan Niebudek)
2. Jolanta Porczyńska
3. Krystyna Jaworska
4. Ryszard Jaworski
5. Komenda Wojewódzka Policji we Wrocławiu
6. Zarząd Zieleni Miejskiej
7. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta



Z up. PREZYDENTA

Krzysztof Turowicz
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji

Otrzymują:

1. Jan Niebudek (pełnomocnik CITRONEX I Sp. z o.o.)
2. Strony działające samodzielnie,

Do wiadomości

1. Departament Nieruchomości i Eksploatacji,
2. aa - 2 egz.

22.01.2016
SN

odebratem @ 22.01.2016

Niebudek Jan

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8
przegr. poczt. nr 1430
(12)

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

GŁÓWNY SPECJALISTA

Danuta
Danuta Kaźmierczak
16.02.2019r