

ZALĄCZNIK NUMER 1

	Procedura Zintegrowanego Systemu Zarządzania	sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY	Wersja 9	
		Str. 1 z 15	

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY
EGZEMPLARZ 1

WŁAŚCICIEL PROCESU: 09.10.2014 Data: Zastępca Dyrektora Wydziału <i>[Signature]</i> Podpis: Jurek-Jurek	PEŁNOMOCNIK PREZYDENTA ds. ZSZ: PEŁNOMOCNIK Data: 10.10.2014 PREZYDENTA WROCŁAWIA ds. Zintegrowanego Systemu Zarządzania <i>[Signature]</i> Podpis: Wojciech Mazurec	PREZYDENT WROCŁAWIA: 13.10.2014 PREZYDENT Data: 13.10.2014 WROCŁAWIA <i>[Signature]</i> Podpis: Rafał Dutkiewicz
---	--	---

	Procedura Zintegrowanego Systemu Zarządzania	sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY		Wersja 9
			Str. 2 z 15

SPIS TREŚCI

1.	CEL	3
2.	PRZEDMIOT	3
3.	ZAKRES STOSOWANIA.....	3
4.	DEFINICJE I TERMINOLOGIA ORAZ UŻYWANE SKRÓTY.....	3
5.	WŁAŚCICIEL PROCESU	3
6.	WYKAZ ODPOWIEDZIALNOŚCI I KOMPETENCJI	3
7.	TRYB POSTĘPOWANIA.....	4
8.	SCHEMAT POSTĘPOWANIA.....	5
9.	ZAPISY	12
10.	MIARY I WSKAŹNIKI	14
11.	DOKUMENTY ZWIĄZANE.....	14
12.	SPIS FORMULARZY, SZABLONÓW I WZORCÓW	15
13.	WYKAZ ZMIAN.....	15

	Procedura Zintegrowanego Systemu Zarządzania		sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY		Wersja 9	
			Str. 3 z 15	

1. CEL

Celem procedury jest:

- a) - Wydanie decyzji w czasie nie dłuższym niż 4 miesiące, z zastrzeżeniem przepisu art. 35 § 5 Kpa

2. PRZEDMIOT

Przedmiotem procedury jest określenie zasad:

- opiniowania i zatwierdzania,
 - oznaczania i ewidencjonowania,
 - dystrybucji,
- dokumentów i zapisów dotyczących procesu.

3. ZAKRES STOSOWANIA

Procedura są objęci Klienci Urzędu Miejskiego Wrocławia.

klient zewnętrzny – inwestor i pozostałe strony postępowania,

klient wewnętrzny – Kancelaria Ogólna, Archiwum Zakładowe.

4. DEFINICJE I TERMINOLOGIA ORAZ UŻYWANE SKRÓTY

PROCES - zbiór działań wzajemnie powiązanych lub wzajemnie oddziałujących, które przekształcają wejścia w wyjście. Wynikiem procesów realizacji zadań Urzędu jest dokument lub usługa.

PROCEDURA - opisuje proces lub grupę procesów oraz sposób ich nadzorowania w urzędzie. Procedura ustala cel, obszar stosowania, konieczne definicje (pojęcia lub terminy), odpowiedzialność, tryb postępowania (kolejność czynności w realizowanym procesie) oraz wskazuje powiązania z innymi dokumentami np. zarządzeniami, instrukcjami stosowanymi w danym procesie, sprawie, oraz określa niezbędne formularze.

DOKUMENTY – akty prawne oraz decyzje z zakresu administracji publicznej.

ZAPISY - są to dokumenty dostarczające obiektywnych dowodów wykonania działań lub osiągnięcia wyników.

5. WŁAŚCICIEL PROCESU

Zastępca dyrektora ds. gospodarki przestrzennej Wydziału Architektury i Budownictwa.

6. WYKAZ ODPOWIEDZIALNOŚCI I KOMPETENCJI

Prezydent jest odpowiedzialny za:

zatwierdzenie dokumentów systemowych poprzez złożenie podpisu.

Pełnomocnik Prezydenta ds. Zintegrowanego Systemu Zarządzania jest odpowiedzialny za:

opiniowanie zgodności dokumentów systemowych i zapisów z zasadami zintegrowanego systemu zarządzania;

Właściciel procesu jest odpowiedzialny za:

- przyjęcie zatwierdzonego dokumentu (lub jego kopii) i udostępnienie go wskazanym użytkownikom;
- przegląd dokumentu pod kątem jego aktualności, minimum raz do roku, przed przeglądem zarządzania Urzędu Miejskiego;
- identyfikację zapisów niezbędnych do prowadzenia i nadzorowania procesu;

	Procedura Zintegrowanego Systemu Zarządzania		sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY		Wersja 9	
			Str. 4 z 15	

- systematyczną kontrolę aktualności dokumentacji i prowadzonych zapisów;
- prowadzenie rejestru zmian dokumentów i rejestru zapisów;
- archiwizację dokumentów i zapisów;
- likwidację dokumentu.

Opracowujący/Wydający jest odpowiedzialny za:

- przygotowanie projektu i ostatecznej wersji dokumentu lub wprowadzanie zgłoszonych zmian i poprawek;
- wydanie dokumentu (wydrukowanie, powielenie, ewentualnie zapisanie w wersji elektronicznej);
- przekazanie zatwierdzonego dokumentu Właścicielowi procesu.

Uczestnik jest odpowiedzialny za:

- realizację zadań określonych w dokumentach nadzorowanych w zintegrowanym systemie zarządzania zgodnie z zakresem odpowiedzialności i kompetencji;
- zgłaszanie potrzeby opracowania dokumentu lub wprowadzenia zmian w dokumentach dotyczących realizowanych przez niego zadań;
- prawidłowe użytkowanie dokumentów właściwych dla stanowiska pracy;
- sporządzanie i przechowywanie zapisów na stanowisku pracy;
- zabezpieczenie ich w trakcie użytkowania przed uszkodzeniem, zniszczeniem lub utratą.

7. TRYB POSTĘPOWANIA

7.1 Dane wejściowe

Wniosek inwestora - w formie i treści opisanej w karcie informacyjnej - **formularz Z-3**

7.2 Dane wyjściowe

- decyzja o warunkach zabudowy (i odmawiająca)
- pismo przekazujące wniosek do rozpatrzenia do właściwego organu
- postanowienie o zwrocie wniosku (brak opłaty skarbowej)
- pismo zawiadamiające o pozostawieniu sprawy bez rozpoznania
- decyzja o umorzeniu postępowania
- zapis w rejestrze decyzji w programie AP
- zapis w rejestrze graficznym
- zapis w rejestrze GUNB
- metryka sprawy
- teczka archiwalna.

7.3 Uwagi

- Zgodnie z art. 10 Kpa organy administracji publicznej są zobowiązane zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.
- Do terminu załatwiania sprawy nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu (**art. 35 § 5 Kpa**).
- Zgodnie z art. 41 Kpa, w toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swojego adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny.
- Zgodnie z **Dz. U. 2012.250** pracownik ma obowiązek prowadzić metrykę sprawy.

	Procedura Zintegrowanego Systemu Zarządzania	sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY	Wersja 9	
		Str. 5 z 15	

8. SCHEMAT POSTĘPOWANIA

I. PRZYJĘCIE WNIOSKU PRZEZ PRACOWNIKA.

1. Przyjęcie wniosku z potwierdzeniem datą i podpisem złożonym na wydruku.
2. Założenie teczeki sprawy.

Czynności zgodnie z obowiązującą instrukcją: „Zasady funkcjonowania Archiwum Podręcznego”.

II. SPRAWDZENIE WŁAŚCIWOŚCI SKIEROWANIA

1. Sprawdzenie w oparciu o **art. 59 i 60 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp)** czy planowana inwestycja wymaga decyzji o warunkach zabudowy oraz czy wniosek został skierowany do właściwego organu.
2. W przypadku, gdy wniosek powinien być rozpatrzony przez inny organ zgodnie z **art. 65 Kpa** przekazanie go do organu właściwego lub umorzenie postępowania.

Czynności – A:

Pracownik merytoryczny:

- przygotowanie projektu pisma (lub decyzji),

Kierownik Zespołu:

- weryfikacja i podpis,
- przekazanie pisma (decyzji) na stanowisko obsługi Działu,

Stanowisko obsługi Działu:

- przekazanie pisma (decyzji) do Zespołu Rejestrów i Dokumentacji (OR)

Zespół Rejestrów i Dokumentacji

- rejestracja pisma (decyzji), kopertowanie i przekazanie do doręczenia przez Kancelarię Ogólną Urzędu,

Stanowisko obsługi Działu:

- odbiór z Zespołu OR kopii wysłanego dokumentu i dowodów doręczeń z Zespołu Informacji i Przyjmowania Korespondencji (OI) i przekazanie ich pracownikowi merytorycznemu,

Pracownik merytoryczny:

- wpięcie kopii dokumentu do teczeki wspólnej.

3. Sprawdzenie czy osoba lub cały organ podlega wyłączeniu od udziału w postępowaniu (art. 24 i 25 Kpa).
4. Postępowanie należy decyzją umorzyć w całości lub w części (art. 105 § 1 Kpa), jeżeli z jakiegś przyczyny stało się bezprzedmiotowe

Czynności jak w przypadku wydania decyzji.

5. Od decyzji umarzającej postępowanie służy stronom odwołanie.
6. W przypadku wniesienia odwołania na decyzję - przekazanie go, wraz z aktami, do organu II instancji zgodnie z obowiązującą instrukcją i po rozstrzygnięciu dołączenie orzeczenia do akt sprawy.

Czynności – A

III. SPRAWDZENIE KOMPLETNOŚCI WNIOSKU ORAZ IDENTYFIKACJA INWESTORA

1. Weryfikacja opłaty skarbowej na formularzu wniosku – Z-3.

	Procedura		
	Zintegrowanego Systemu Zarządzania		sygnatura PD-Wab-Zdyr-0142-002
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY		Wersja 9 Str. 6 z 15

- a) Jeżeli brak jest wymaganego dowodu lub kwota wniesionej opłaty jest niższa niż wymagana – wyznaczenie terminu dostarczenia dowodu zapłaty opłaty skarbowej (**art. 261 Kpa**):

Czynności – A:

Pracownik merytoryczny:

- przygotowanie treści pisma o wyznaczeniu terminu dostarczenia dowodu zapłaty

Kierownik Zespołu:

- weryfikacja i podpis,
- przekazanie pisma na stanowisko obsługi Działu,

Stanowisko obsługi Działu:

- przekazanie pisma do Zespołu OR,

Zespół Rejestrów i Dokumentacji

- rejestracja kopertowanie i przekazanie do doręczenia przez Kancelarię Ogólną Urzędu,

Stanowisko obsługi Działu:

- odbiór z Zespołu OR kopii wysłanego dokumentu i dowodów doręczeń z Zespołu OI i przekazanie ich pracownikowi merytorycznemu,

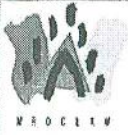
Pracownik merytoryczny:

- dołączenie kopii dokumentu i zwrotnych potwierdzeń odbioru do akt sprawy.

- b) jeżeli w wyznaczonym terminie należności nie zostaną uiszczone, wniosek podlega zwrotowi – postanowieniem (na które służy zażalenie),

Czynności – A

- c) wniosek należy załatwić pomimo niedostarczenia dowodu zapłaty jeżeli zachodzą okoliczności wymienione w **art. 261 §4 Kpa**.
2. Ocena rodzaju inwestycji pod względem konieczności załączenia dodatkowych dokumentów oraz sprawdzenie kompletności wniosku w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodności z wymogami prawa procesowego i materialnego zawartości i treści wszystkich załączników (**art. 63 i 64 Kpa**). Między innymi:
- a) wnioskodawca – w przypadku osób prawnych podpis z pieczęcią osoby (osób) uprawnionej do reprezentowania inwestora, zgodnie z dokumentem określającym sposób jego reprezentowania (Krajowy Rejestr Sądowy, statut, ustawa, uchwała rady miejskiej itp.),
 - b) oryginał pełnomocnictwa lub jego kopia potwierdzona notarialnie (**art. 33 Kpa**) lub z poświadczeniem, że została okazana pracownikowi zespołu OI w czasie składania wniosku. Pełnomocnictwo powinno być wystawione wyłącznie na osobę fizyczną i zawierać zakres czynności dla osoby upoważnionej. Powinno zawierać dane personalne osoby upoważnionej umożliwiające jej identyfikację i być podpisane przez wnioskodawcę,
 - c) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiona w formie opisowej i graficznej. Powinien to być minimum szkic zagospodarowania terenu z naniesionymi planowanymi obiektami (przykład),
 - d) granice obszaru inwestycji oznaczone na kopii mapy zasadniczej,
 - e) granice obszaru oddziaływania inwestycji oznaczone na kopii mapy zasadniczej,
- jeżeli wniosek dotyczy przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko (**rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Dz. U. z 2010 nr 213 poz. 1397 z późn. zm.**) – sprawdzenie czy jest załączona decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

	Procedura	sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	Zintegrowanego Systemu Zarządzania		Wersja 9
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY		Str. 7 z 15

3. Jeżeli wniosek nie jest kompletny – wezwanie do usunięcia braków we wniosku w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania (**art. 64 § 2 Kpa**):

Czynności – A

4. Po dostarczeniu brakujących dokumentów za pośrednictwem Zespołu Informacji i Przyjmowania Korespondencji, Kierownika Zespołu i pracowników obsługi Działu, ich ocena oraz dołączenie do akt sprawy.
5. W przypadku nie uzupełnienia braków lub występowania ich nadal sprawa pozostaje bez rozpoznania (**art. 64 § 2 Kpa**). Należy poinformować o tym wnioskodawcę pismem lub zwrócić postanowieniem (**art. 261 § 2 Kpa**). załączniki złożone wraz z wnioskiem lub cały wniosek.

Czynności – A

6. Uzupełnienia przysłane po terminie nie mogą być respektowane. Postępowanie i czynności jak wyżej. Wnioskodawca winien złożyć nowy wniosek (**art. 64 § 2 Kpa**).

IV. USTALENIE STRON POSTĘPOWANIA

1. Ustalenie właścicieli działek (nazwisk lub nazw i adresów) wchodzących w obszar oddziaływania, z wykorzystaniem portalu mapowego WPSIP, bazy danych TDELUD, wykazu wspólnot mieszkaniowych.
2. Przygotowanie listy stron postępowania.

V. ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU POSTĘPOWANIA

1. Zawiadomienie stron – wg. przygotowanej listy – o wszczęciu postępowania.

Czynności – A

2. Jeżeli wniosek dotyczy przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko (**rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - Dz. U. z 2010 nr 213 poz. 1397 z późn. zm.**) – wprowadzenie zapisów do programu AP:

Czynności – B:

Pracownik merytoryczny:

- w rejestrze korespondencji w aplikacji AP zmiana zapisu „wniosek” na „oddziaływanie na środowisko”
 - przekazanie do Sekcji Obsługi (Ok) karty informacyjnej niezbędnej do prowadzenia wykazu danych o dokumentach zawierających dane o środowisku w BIP – zgodnie z odrębną instrukcją.
3. W przypadku informacji o niedoręczonej korespondencji – podjęcie działań w celu doręczenia – weryfikacja i ustalenie adresów stron postępowania z wykorzystaniem bazy danych TDELUD, Urzędu Stanu Cywilnego, Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, sądu (o ustanowienie kuratora).

VI. ANALIZA I ZEBRANIE MATERIAŁU DOWODOWEGO

1. Sprawdzenie na dysku sieciowym M:, w folderze „WYDZIAŁ-INFORMACJE”, w katalogu „WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI - postępowania szczególne” – czy do Wydziału wpłynęło zawiadomienie Wojewody Dolnośląskiego o wszczęciu postępowania w sprawie lokalizacji:
 - a) sieci telekomunikacyjnej (**ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych – Dz. U. z 2010 r. nr 106, poz. 675**),
 - b) budowli przeciwpowodziowych (**ustawa o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych - Dz. U. z 2010 nr 143 poz. 963**).

	Procedura	sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	Zintegrowanego Systemu Zarządzania		
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY		Wersja 9 Str. 8 z 15

2. Zawieszenie postępowania – jeżeli na podstawie ww. przepisów zaistniały ku temu przesłanki.
Czynności – A
3. Ustalenie listy organów opiniujących i uzgadniających.
4. Określenie wielkości obszaru analizowanego i wystąpienie do Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego z prośbą o przekazanie 2 egz. map z ewidencji gruntów i budynków w skali 1:1000 lub 1:2000 (inwestycje liniowe).
Czynności – A - i odbiór map z ZGKiM za pośrednictwem sekretariatu Działu
5. Wystąpienie do organów opiniujących wg. przygotowanej listy.
Czynności – A
6. Przed przystąpieniem do analizy merytorycznej:
 - a) sprawdzenie w programie kancelaryjnym AP, aplikacji APA stanowiącej rejestr teczek archiwum podręcznego, rejestrze spraw PINB, jakie sprawy związane z daną nieruchomością były rozpatrywane w Wydziale i w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego,
 - b) sprawdzenie czy nie występuje kolizja planowanego zamierzenia z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia” oraz czy na tym obszarze gmina nie przystąpiła do sporządzania MPZP,
 - c) ewentualne wystąpienie do Biura Rozwoju Wrocławia o opinię,
 - d) sprawdzenie czy w sąsiedztwie planowanej inwestycji znajduje się obszar NATURA 2000
Czynności – A
7. Sprawdzenie czy występują przyczyny wymagające zawieszenia lub umorzenia postępowania. Postępowanie należy zawiesić postanowieniem (**art. 97 Kpa lub art. 62 upzp**) i po ustąpieniu przyczyn powodujących zawieszenie podjąć je ponownie (postanowieniem), jeżeli:
 - a) nastąpiły przyczyny określone w **art. 97 § 1 Kpa**,
 - b) nastąpiły przyczyny określone w **art. 62 ust. 1 upzp** (wniosek dotyczy obszaru, dla którego przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego),
Czynności – A
8. Na postanowienie w sprawie zawieszenia postępowania służy stronom zażalenie.
9. W przypadku wniesienia zażalenia na postanowienie przekazanie go, wraz z aktami, do organu II instancji zgodnie z obowiązującą instrukcją i po rozstrzygnięciu dołączenie orzeczenia do akt sprawy.
Czynności – A
10. Sprawdzenie czy zostały spełnione warunki umożliwiające ustalenie warunków zabudowy w oparciu o **art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 upzp**.
11. W przypadku niewystarczającego uzbrojenia terenu wezwanie wnioskodawcy do przedłożenia umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem – **art. 61 ust. 5 i 6 upzp**.
Czynności – A

	Procedura Zintegrowanego Systemu Zarządzania		sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY		Wersja 9	
			Str. 9 z 15	

12. Jeżeli w sąsiedztwie planowanej inwestycji znajduje się obszar NATURA 2000 rozważyć czy nie należałoby nałożyć postanowieniem obowiązku stosownego wystąpienia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Czynności – A

***Czynności** wg zasad przyjętych w Wydziale, czyli przygotowanie obwieszczenia do umieszczenia w BIP, na tablicy ogłoszeń Wydziału i w siedzibie właściwej terytorialnie Rady Osiedla.*

Czynności – C

Pracownik merytoryczny

- przygotowanie obwieszczenia wg wzorów znajdujących się na dysku sieciowym i po weryfikacji Kierownika Zespołu umieszczenie obwieszczenia na dysku sieciowym w folderze ADRESYDOKORESPONDENCJI\OBWIESZCZENIA,

Kierownik Zespołu :

- weryfikacja i podpis,
- przekazanie pisma i obwieszczenia na stanowisko obsługi Działu,

Stanowisko obsługi Działu:

- przekazanie pisma i obwieszczenia do Zespołu OR,

Zespół Rejestrów, Dokumentacji i Analiz

- rejestracja pisma, kopertowanie i przekazanie do doręczenia przez Kancelarię Ogólną Urzędu,
- umieszczenie obwieszczenia na stronie internetowej UM (w BIP) i na tablicy ogłoszeń,

Stanowisko obsługi Działu:

- odbiór z Zespołu OR kopii wysłanego dokumentu i dowodów doręczeń z Zespołu OI i przekazanie ich pracownikowi merytorycznemu,

Pracownik merytoryczny:

- dołączenie kopii dokumentu oraz „zwrotek” do wniosku pozostającego w aktach sprawy.

13. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym:

- a) wizja w terenie, wykonanie analizy urbanistycznej (opisanie funkcji zabudowy, parametrów i cech zabudowy oraz cech zagospodarowania terenu) oraz sporządzenie dokumentacji fotograficznej,

Czynności związane z rezerwacją samochodu służbowego, za pośrednictwem pracownika sekretariatu Działu.

- b) archiwizacja zdjęć na dysku sieciowym,

Czynności związane z archiwizacją wg instrukcji obowiązującej w Wydziale, przy udziale pracownika Działu Ogólnego.

- c) sprawdzenie czy istnieją przesłanki do dalszego prowadzenia postępowania

- d) przetworzenie zebranych danych w formie opisowej („karta analizy”) i graficznej – analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu, wnioski

Czynność wg instrukcji obowiązującej w Dziale.

14. Sprawdzenie czy parametry planowanej inwestycji mieszczą się w parametrach wynikających z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym. W przypadku ich rozbieżności – zawiadomienie wnioskodawcy o potrzebie rozważenia zmian we wniosku.

Czynności – A

15. W przypadku braku reakcji na ww. zawiadomienie lub odmowę korekty parametrów – decyzja odmawiająca ustalenia warunków zabudowy.

	Procedura Zintegrowanego Systemu Zarządzania		sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY		Wersja 9	
			Str. 10 z 15	

Czynności jak przy przygotowaniu i akceptacji decyzji o warunkach zabudowy.

VII. PRZYGOTOWANIE PROJEKTU DECYZJI I ZAŁĄCZNIKÓW

1. Przygotowanie projektu decyzji ustalającej lub odmawiającej ustalenia warunków zabudowy – wzory na dysku sieciowym, w tym:
 - a) określenie warunków i zasad zagospodarowania,
 - b) sformułowanie części uzasadnienia decyzji,
 - c) przygotowanie załączników stanowiących część tekstową i graficzną wyników analizy,
 - d) przygotowanie załącznika graficznego zawierającego warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy.

Czynności – D

Pracownik merytoryczny

- przygotowanie treści decyzji wg wybranego wzoru dostępnego na dysku sieciowym w folderze WZORYDOKUMENTÓW\USTAWAOZAGOSPODAROWANIUPRZESTRZENNYM,
- przygotowanie załączników,

Kierownik Zespołu:

- weryfikacja całości projektu decyzji , jego akceptacja i parafowanie
- przekazanie kompletu dokumentów do sekretariatu Dyrektora,

Sekretariat Dyrektora:

- po dekretacji Dyrektora przekazanie do pracownika wpisanego na listę członków Izby Architektów RP,

Pracownik wpisany na listę członków Izby Architektów RP

- weryfikacja projektu decyzji (w szczególności ustaleń urbanistycznych), akceptacja i podpis,

Sekretariat Dyrektora:

- odbiór decyzji i przekazanie jej pracownikowi merytorycznemu.

VIII. SPRAWDZENIE CZY DECYZJA WYMAGA UZGODNIENI

Wystąpienie o uzgodnienie projektu decyzji do organów wg przygotowanej listy

Czynności – A

IX. ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA DOWODOWEGO

Po ustaleniu, że zostały zebrane wszystkie wymagane przepisami materiały i dowody – weryfikacja listy stron postępowania i przygotowanie zawiadomienia o zakończeniu postępowania dowodowego (**jw. 10 § 1 Kpa**).

Czynności – A

X. PRZYGOTOWANIE TREŚCI DECYZJI I ZAŁĄCZNIKÓW

Ostateczne przygotowanie decyzji ustalającej lub odmawiającej ustalenia warunków zabudowy – wzory na dysku sieciowym, w tym:

- a) określenie warunków i zasad zagospodarowania,
- b) sformułowanie pełnego uzasadnienia decyzji,
- c) przygotowanie załączników stanowiących część tekstową i graficzną wyników analizy,
- d) przygotowanie załącznika graficznego zawierającego warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy,
- e) określenie numeru Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych.

Czynności – E

Pracownik merytoryczny

- przygotowanie treści decyzji

Po wydrukowaniu dokument nienadzorowany.

	Procedura Zintegrowanego Systemu Zarządzania	sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY	Wersja 9	
		Str. 11 z 15	

- przygotowanie załączników – opatrzenie właściwymi pieczęciami

XI. AKCEPTACJA I PODPISANIE DECYZJI

1. Ostateczna akceptacja decyzji:

Czynności – F

Kierownik Zespołu:

- weryfikacja i akceptacja,
- przekazanie kompletu dokumentów na stanowisko obsługi Działu,

Stanowisko obsługi Działu:

- przekazanie kompletu dokumentów kolejno, do podpisu Dyrektora Wydziału lub Zastępcy Dyrektora i po podpisie – do Zespołu OR,

Dyrektor Wydziału lub Zastępca Dyrektora lub Kierownik Zespołu

- akceptacja i podpis z upoważnienia Prezydenta,

Zespół Rejestrów i Dokumentacji

- rejestracja decyzji, pieczętowanie załączników, kopertowanie i przekazanie do doręczenia przez Kancelarię Ogólną Urzędu,
- odłożenie egzemplarza decyzji przeznaczonego dla celów rejestracji graficznej;
- w przypadku konieczności pobrania opłaty skarbowej – przygotowanie i wysłanie zawiadomienia o jej wysokości i pozostawienie decyzji do odbioru osobistego,

Stanowisko obsługi Działu:

- odbiór z Zespołu OR kopii decyzji i dowodów doręczeń z Zespołu OI i przekazanie ich pracownikowi merytorycznemu,

Pracownik merytoryczny:

- dołączenie kopii dokumentu oraz „zwrotek” do teczki sprawy.

2. W przypadku przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących oddziaływać na obszar NATURA 2000 podanie do publicznej wiadomości informacji o wydanej decyzji:

Czynności wg zasad przyjętych w Wydziale, czyli przygotowanie informacji do umieszczenia w BIP, na tablicy ogłoszeń Wydziału i w siedzibie właściwej terytorialnie Rady Osiedla:

Czynności – A + B + C

XII. ZBADANIE CZY ISTNIEJĄ PRZESŁANKI DO STWIERDZENIA OSTATECZNOŚCI DECYZJI

1. Odbiór i kompletowanie zwrotnych potwierdzeń odbioru.
2. Po skompletowaniu wszystkich zwrotnych potwierdzeń odbioru stwierdzenie ostateczności decyzji i:
 - a) zapis (*) w programie komputerowym AP,
 - b) przygotowanie oświadczenia na druku (formularz na dysku sieciowym),
 - c) w przypadku inwestycji mogącej znacząco wpływać na środowisko - przekazanie do Zespołu Rejestrów i Dokumentacji karty informacyjnej (formularz B) niezbędnej do prowadzenia publicznie dostępnego wykazu danych o dokumentach zawierających dane o środowisku i jego ochronie.
3. W przypadku wniesienia odwołania na decyzję przekazanie go, wraz z aktami, do organu II instancji zgodnie z obowiązującą instrukcją i po rozstrzygnięciu dołączenie orzeczenia do akt sprawy lub przeprowadzenie postępowania w celu wydania decyzji.

Czynności – A

	Procedura Zintegrowanego Systemu Zarządzania		sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY		Wersja 9	
			Str. 12 z 15	

XIII. ZAMKNIĘCIE TECZKI SPRAWY

- Po stwierdzeniu ostateczności decyzji – uporządkowanie dokumentów w teczkę sprawy.
- Przekazanie teczki do Archiwum Podręcznego.

Czynności zgodnie z obowiązującą instrukcją: „Zasady funkcjonowania Archiwum Podręcznego”

9. ZAPISY

Zapisy (decyzje, rejestry...) stosowane w procesie:	Nr JRWA lub zasady identyfikacji	Nadzorowane przez (stanowisko)	Okres przechowywania (lat) Kat arch.:
rejestr korespondencji w aplikacji kancelaryjnej AP	6730 wniosek	- kierownik Zespołu OI - kierownik Zespołu P	A
pismo o przekazaniu do właściwego organu	Znak sprawy rejestr-pismo	- kierownik Zespołu P - kierownik Zespołu OR	Bc
wezwanie o uzupełnienie wniosku	Znak sprawy rejestr- wezwanie do uzupełnienia	jw.	A
pismo (postanowienie) zawiadamiające o pozostawieniu sprawy bez rozpoznania	Znak sprawy rejestr-pismo	jw.	Bc
lista stron postępowania	Znak sprawy	- kierownik Zespołu P	A
zawiadomienie o wszczęciu postępowania i wystąpieniu do organów współdziałających	Znak sprawy rejestr- wszczęcie postępowania	- kierownik Zespołu P - kierownik Zespołu OR	A
karta – wniosek - dane do wykazu danych w BIP dot. inwestycji mogącej oddziaływać na środowisko	Znak sprawy	- kierownik Zespołu P - koordynator AO	A
postanowienie zawieszające postępowanie i podejmujące postępowanie	Znak sprawy rejestr- postanowienie -zawieszenie postępowanie- podjęcie	jw.	A
przekazanie zażalenia na postanowienie	Znak sprawy rejestr-pismo	jw.	A
decyzja umarzająca postępowanie	Znak sprawy rejestr- decyzja- umorzenie	jw.	Bc
przekazanie odwołania na decyzję	Znak sprawy rejestr-pismo	jw.	Bc(A)
wystąpienie o mapy do Zarządu Geodezji Kartografii i Katastru Miejskiego	jw.	jw.	A
wezwanie o przedłożenie umowy dotyczącej uzbrojenia	jw.	jw.	A
wystąpienie o opinie do: - Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji - Zarządu Zieleni Miejskiej	jw.	jw.	A



**Procedura
Zintegrowanego Systemu Zarządzania**

sygnatura

PD-Wab-Zdyr-0142-002

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Wersja 9

Str. 13 z 15

- Tauron Dystrybucja S.A. - Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. Oddział we Wrocławiu - Dolnośląskiej Spółki Gazownictwa - Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta - Wydziału Środowiska i Rolnictwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, - Dowództwa Sił Powietrznych			
analiza w celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu – fotografie zabudowy sąsiedniej, część graficzna, część tekstowa	Znak sprawy	- kierownik zespołu P	A
projekt decyzji	Znak sprawy	- kierownik zespołu P - Dyrektor Wydziału - osoba wpisana na listę Izby Architektów	A
wystąpienie o uzgodnienie do: - Wojewody Dolnośląskiego, - Marszałka Województwa Dolnośląskiego - Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych - Dolnośląskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych - Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego - Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska	Znak sprawy rejestr-pismo	- kierownik Zespołu P - kierownik Zespołu OR	A
zawiadomienie o zakończeniu postępowania	Znak sprawy rejestr-zakończenie postępowania	jw.	A
decyzja z załącznikiem graficznym	Znak sprawy rejestr-decyzja	jw.	A
obwieszczenie w sprawie wydania decyzji w przypadku inwestycji mogącej znacząco oddziaływać na środowisko lub obszar NATURA 2000	Znak sprawy	jw.	A
karta – decyzja - dane do wykazu danych w BIP dot. inwestycji mogącej oddziaływać na środowisko	Znak sprawy	- kierownik Zespołu P - koordynator AO	A
przekazanie odwołania do II instancji	Znak sprawy rejestr-pismo	jw.	A
lub			
metryka sprawy	Znak sprawy	jw.	jw.
teczka archiwalna (w tym oświadczenie o ostateczności decyzji)	6730	jw.	A

	Procedura	sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	Zintegrowanego Systemu Zarządzania		
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY		Wersja 9 Str. 14 z 15

10. MIARY I WSKAŹNIKI

Miara efektywności procesu:	Wskaźnik oceny/monitorowania – (kryterium):
Czas wydawania decyzji, z zastrzeżeniem przepisu art. 35 § 5 Kpa	Wyrażony w % stosunek liczby decyzji wydanych w czasie krótszym niż 4 miesiące do wszystkich wydanych decyzji <i>aktualnie brak jest możliwości sprawnego monitorowania, niezbędna odpowiednia aplikacja!</i>

11. DOKUMENTY ZWIĄZANE

1. **Dz.U.2013.267-** j.t. z późn. zm. ustawa z 1960.06.14, Kodeks postępowania administracyjnego.
2. **Dz.U.2012.647** – j.t. z późn. zm. ustawa z 2003.03.27, Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne.
3. **Dz.U.10.106.675** – z późn. zm. ustawa z dnia 2010.05.07, Wspieranie rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
4. **Dz.U.10.143.963** – z późn. zm. ustawa z dnia 2010.07.08, Szczególne zasady przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.
5. **Dz.U.03.164.1588** - rozp. z 2003.08.26, Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6. **Dz.U.03.164.1589** - rozp. z 2003.08.26, Oznaczenia i nazewnictwo stosowane w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.
7. **Dz.U.2013.687** - j.t. z późn. zm. ustawa z 2003.04.10, Szczególne zasady przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
8. **Dz.U.2013.932** – j.t. z późn. zm. ustawa z 2000.12.15, Samorządy zawodowe architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.
9. **Dz.U.2013.1409** - j.t. z późn. zm. ustawa z 1994.07.07, Prawo budowlane.
10. **Dz.U.2014.518** - j.t. z późn. zm. ustawa z 1997.08.21, Gospodarka nieruchomościami.
11. **Dz.U.2013.1232** - j.t. z późn. zm. ustawa z 2001.04.27, Prawo ochrony środowiska.
12. **Dz.U.2013.1235** – j.t. z późn. zm. ustawa z 2008.10.03, Udostępnianie informacji o środowisku i jego ochronie, udział społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny oddziaływania na środowisko.
13. **Dz.U.10.213.1397** - z późn. zm. rozp. z 2010.11.12, Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.
14. **Dz.U.2012.145** – j.t. z późn. zm. ustawa z 2001.07.18, Prawo wodne.
15. **Dz.U. 2013.627** - j.t. z późn. zm. ustawa z 2004.04.16, Ochrona przyrody.
16. **Dz.U.2013.1205** – j.t. z późn. zm. ustawa z 1995.02.03, Ochrona gruntów rolnych i leśnych.
17. **Dz.U.03.162.1568** - z późn. zm. ustawa z 2003.07.23, Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami.
18. **Dz.U.01.84.906** - z późn. zm. ustawa z 2001.08.11, Szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.
19. **PN-B-01027:2002** – Polska Norma – Rysunek budowlany. Oznaczenia graficzne stosowane w projektach zagospodarowania działki lub terenu
20. **Dz.U.2013.1393** – t.j. z późn. zm. ustawa z 2002.07.03, Prawo lotnicze.

	Procedura Zintegrowanego Systemu Zarządzania	sygnatura	PD-Wab-Zdyr-0142-002
	DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY	Wersja 9	
		Str. 15 z 15	

21. **Dz.U.2013.260** - j.t. z późn. zm. ustawa z 1985.03.21, Drogi publiczne.
22. **Dz.U.2012.1282** - j.t. z późn. zm. ustawa z 2006.11.16, Opłata skarbową.
23. **Dz.U.10.193.1287** - j.t. z późn. zm. ustawa z 1989.05.17, Prawo geodezyjne i kartograficzne.
24. **Dz.U.11.14.67** - rozp. z 2011.01.18, Instrukcja Kancelaryjna, jednolity rzeczowy wykaz akt oraz instrukcja w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych.
25. **Dz.U.2012.250** - rozp. z 2012.03.06, Wzór i sposób prowadzenia metryki sprawy.
26. Wniosek – formularz Z-3.
27. Szablony decyzji i pism przygotowane w Wydziale.
28. Karty informacyjne do publicznie dostępnego wykazu danych o dokumentach zawierających dane o środowisku i jego ochronie

12. SPIS FORMULARZY, SZABLONÓW I WZORCÓW

Lp.	Nazwa	Lokalizacja
1		
2		

13. WYKAZ ZMIAN

Rozdział	Data	Opis zmiany
Pkt 1 Pkt 8.III.2 Pkt 8.VI.13 a Pkt 8.VI.13 c Pkt 8.VI.13 d Pkt 8.VII Pkt 9 Pkt 10 Pkt 11 Pkt 13	01.10.2014	Zmiana w celu terminu z 3 na 4 miesiące Podanie nazwy ustawy tj. "o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" Otrzymuje brzmienie: "wizja w terenie, wykonanie analizy urbanistycznej (opisanie funkcji zabudowy, parametrów i cech zabudowy oraz cech zagospodarowania terenu) oraz sporządzenie dokumentacji fotograficznej, Usunięto: (np. obiekt w realizacji lub ukończony). Dodano „wnioski” W czynnościach Pracownika wpisanego na listę członków Izby Architektów RP dodano "weryfikacja projektu decyzji (w szczególności ustaleń urbanistycznych)," Usunięto: „EnergiaPRO S.A. oddział we Wrocławiu” i zastąpiono: "Tauron Dystrybucja S.A." Zmiana miar i wskaźników Aktualizacja aktów prawnych w punktach 1, 7-13, 15, 16, 20,21 Archiwizacja dotychczasowego wykazu zmian


 DYREKTOR DEPARTAMENTU
 Jacek Barński



Prezydent Wrocławia

urząd
miejski
wrocławia



WAB-.6730.567.2014.P3KM-5
Nr. kanc: 18762/2014

Wrocław, 17-09-2014

DECYZJA Nr. **4450**/2014

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (j. t.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - **Kodeks postępowania administracyjnego** (j. t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.),

ustalam

na rzecz MIDAM Sp. z o.o. Sp. k.

warunki zabudowy

przy ul. Przedmiejskiej 2 we Wrocławiu,
oznaczenia geodezyjne obręb: Popowice, AM-13, działka nr 6 oraz część działki 7 i 10
dla inwestycji obejmującej

budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami nieuciążliwymi w parterze, garażami
podziemnymi oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

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: mieszkaniowo-usługowa
- linia zabudowy: od strony ul. Legnickiej obowiązująca linia zabudowy, jako przedłużenie linii zabudowy na działkach sąsiednich (wg obowiązującego na ich terenie mpzp), od strony ul. Przedmiejskiej obowiązująca jako nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: do 0,46 w stosunku do powierzchni działki nr 6
- szerokość elewacji frontowej od strony ul. Przedmiejskiej: do 100 m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: od 20 do 25 m od poziomu istniejącego terenu
- maksymalna wysokość budynku: do 28m od poziomu istniejącego terenu (przy wycofaniu ostatniej kondygnacji o min 2,5 m)
- układ połaci dachowych: dach płaski

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi .

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

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

15

101

A/A

22

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 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r., Nr 213, poz. 1397 ze zm.).

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

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

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 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zm.), po uprzednim przyłączeniu do sieci wodociągowej.
- **energia elektryczna** – wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623, ze zm.), po uprzednim przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej przez właściwą jednostkę organizacyjną.
 - o Umowa wstępna TD/O5/TR5/DF/U/646/10296/13-1 w sprawie możliwości przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej
- **energia cieplna** – 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 2014r. 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 (Dz. U. z 2014, 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 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zm.), 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 ((j. t.: Dz. u. z 2013 r. poz. 1399 ze zm.).

Komunikacja:

- Obsługa komunikacyjna obiektu od strony ul. Przedmiejskiej
- Umowa wstępna nr TXZ/UW/2/2014 z sprawie przebudowy układu drogowego spowodowanej inwestycją niedrogową.
- Wymagana ilość miejsc parkingowych: 1-1,5 m.p. na każde mieszkanie, oraz dla usług:
 - Handel-detaliczny: 20-30 m.p. na 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - Gastronomia i rozrywka: 15-20 m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej
 - Biura: 25-35 m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej

Lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym niniejsza inwestycja ma być realizowana.

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 ustalono w oparciu o zapisy "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia" (uchwała Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 06.07.2006 r. ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/1467/10 z dnia 20 maja 2010 r.), co jest praktyką aprobowaną w orzecznictwie administracyjnym. Teren inwestycji należy do zespołu opisanego w Studium

jako zespół urbanistyczny aktywności gospodarczej gdzie liczba miejsc postojowych towarzyszących rodzajom przeznaczenia terenu została przedstawiona w tabeli nr 7.1.3-1. (str. 364). Tut. organ lokalizacyjny ocenił za wystarczające ustalenie liczby miejsc parkingowych na poziomach niższych niż wskazane w tej tabeli.

e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej
 - Planowana inwestycja nie pozbawi dostępu do drogi publicznej.
 - Stosownie do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 121) - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności
 - Należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
 - Należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm.), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.
- Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, vibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie
 - Stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t.: Dz. U. z 2013r., poz. 1232 ze zm.), tut. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, że teren zainwestowania należy do terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo oraz usługi, dla których dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. (Dz. U. z 2014, poz. 112.).
 - Planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi vibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (j.t.: Dz.U. z 2013r., poz. 1232 ze zm.),
 - Należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego. (Dz. U. Nr 93, poz. 623 z późn. zm.).
 - Planowana inwestycja nie jest źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r., poz. 1232 ze zm.).
- Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby
 - Planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012r., poz. 1031.).
 - Planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w

104

przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. (j. t.: Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.);

- Planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi. (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).

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

Działka zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2014 r., poz. 613 ze zm) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

Aktualnie teren inwestycji nie znajduje się na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi (patrz uzasadnienie). Jednak z uwagi na usytuowanie działki zainwestowania w zasięgu możliwego oddziaływania pobliskiej rzeki Odry – teren ten hipotetycznie może być narażony na zagrożenia spowodowane wysokim stanem wody, a po wydaniu niniejszej decyzji może on zostać zaliczony przez właściwy rzeczowo organ do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 11 lit. b u.p.z.p. (w brzmieniu obowiązującym od dnia 18 marca 2011 r.) oraz art. 88d ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (j. t.: Dz. U. z 2012 r., poz. 145, ze zm.).

3. Dodatkowe ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych .

Żaden z powszechnie obowiązujących aktów normatywnych, który mógłby mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, nie zawiera zakazu lokalizacji planowanej inwestycji. Niektóre z tych aktów mogą zawierać pewne ograniczenia, w tym między innymi:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. **Prawo budowlane** (j.t.: Dz.U. z 2013r. poz. 1409 ze zm.)
Na etapie projektowania i ubiegania się o pozwolenie na budowę przepisami wiodącymi są unormowania powyższej ustawy ze szczególnym uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art.32 ust.1 pkt 2) oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych (art. 34 ust.3 pkt 3).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. **w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** (Dz.U. Nr 75 poz. 690 ze zm.).
Do usytuowania budynków, dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, uzbrojenia technicznego działki i odprowadzania wód powierzchniowych, studni, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zieleni i urządzeń rekreacyjnych oraz ogrodzeń należy stosować przepisy działu II „Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej” z ewentualnym odstępstwem od nich, o których mowa w art.9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *Prawo budowlane*. (j.t.: Dz.U. z 2013r. poz. 1409 ze zm)
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. **Prawo wodne** (j. t.: Dz. U. z 2012 r., poz. 145, ze zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (j. t.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232, ze zm.).
W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą (art. 75 ust. 1-3).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. **o ochronie przyrody** (t.j. Dz.U. 2013r. poz. 627 ze zm.).
- Prace ziemne oraz inne prace z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.(art.82)

- usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na wniosek posiadacza nieruchomości; jeżeli posiadacz nieruchomości nie jest właścicielem - do wniosku dołącza się zgodę jej właściciela (art.83 ust.1)
 - wydanie zezwolenia, na usunięcie drzew lub krzewów może być uzależnione od przesadzenia drzew lub krzewów w miejsce wskazane przez wydającego zezwolenie albo zastąpienia ich innymi drzewami lub krzewami, w liczbie nie mniejszej niż liczba usuwanych drzew lub krzewów (art.83 ust.3).

- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 ze zm.) oraz ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j. t.: Dz. u. z 2013 r. poz. 1399, ze zm.)

4. Uzyskane uzgodnienia i opinie :

Uzyskane Opinie:

- MPWiK – pismo o sygnaturze 026586/14/FR/AL z dnia 30.07.2014 (data wpływu: 06.08.2014)
- POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA – pismo o sygnaturze ODK-071/WAB/239-1/S.C./W447/2014 z dnia 14.07.2014 (data wpływu: 17.07.2014)

5. 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.

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 decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów,

UZASADNIENIE

Dnia 11.06.2014r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w podstawie niniejszej decyzji wystąpiła MIDAM Sp. z o.o Sp.k. reprezentowana

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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i 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.

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).

Zgodnie z 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 trakcie postępowania żadna ze stron nie skorzystała z tej możliwości/ skorzystały strony przeglądając akta sprawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. 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 Wrocławia uchwalony dnia 10

czerwca 1988r. uchwałą MRN Nr XXI/104/88 (Dz. U. Województwa Wrocławskiego Nr 11, poz.165). Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionego wyżej planu miejscowego (kopia w aktach sprawy) ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

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. Przedmiejskiej
- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ – w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) – wyznaczył wokół działki nr 6 objętej wnioskiem inwestora obszar analizowany. Szerokość frontu tej działki wynosi 125m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosi co najmniej 3 x 125 m tj. 375 m w każdą stronę od wszystkich granic tej działki, z uwzględnieniem pełnego obrysu działek skrajnych, leżących na obrzeżu tego obszaru.

Nie uwzględniono jedynie pełnego obrysu działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako drogi, wody, niezabudowane działki itp. 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.

Wspomniane rozporządzenie nie ustala maksymalnych granic obszaru analizowanego, co oznacza, że powinny być one ustalane indywidualnie dla każdego przypadku przy ustalaniu 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 nie zachodzi potrzeba poszerzania tego obszaru poza granice minimalne, bowiem umożliwią 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.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wykluczają możliwości przyjęcia wartości dla dwóch lub więcej działek. Dlatego tut. organ uznał za zasadne skorzystać w niniejszej sprawie z tej możliwości i połączyć odrębne działki (kwartały zabudowy, zabudowę pierzejową, tereny firm) w celu wyliczenia wspólnej wartości wskaźnika zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej budynków, znajdujących się na tych działkach. Niezależnie bowiem od odrębnych granic własności – zdaniem organu lokalizacyjnego elewacje dwóch segmentów łącznie tworzą wspólną elewację budynku (od ściany szczytowej do ściany szczytowej), który jest postrzegany w obszarze analizowanym jako całość i wpływa na ustalenie średniej szerokości elewacji frontowej.

107

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.

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze w rozwidleniu trasy kolejowej, natomiast od południa ograniczony jest ul. Legnicką. Ma dostęp do drogi publicznej, ul. Przedmiejskiej. Obszar analizowany jest rozległy i bardzo zróżnicowany pod względem funkcji i gabarytów budynków. Osiedle Popowice to głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ale występuje również zabudowa jednorodzinna szeregowa z lokalami usługowymi w parterze (Niedźwiedzia i Żubrza). Sporo w obszarze analizowanym budynków usługowych (szkoła, przedszkole, żłobek, biblioteka, warsztaty, biura, magazyny, handel, plac targowy). Wzdłuż ul. Legnickiej (jednej z głównych arterii miasta) zlokalizowane są głównie budynki usługowe. Najbliższe otoczenie planowanej inwestycji, teren pomiędzy terenami kolejowymi a ul. Legnicką zajmują: Przy ul. Przedmiejskiej wyłącznie budynki usługowe, oraz przy ul. Legnickiej 45a/45 są 2 domy jednorodzinne z zabudową bliźniaczej. Zabudowania te pełnią również funkcję usługową (pokoje gościnne). Na posesji przy ul. Legnickiej 45a prowadzona jest działalność ogrodnicza.

Stosownie do przepisów wspomnianego wyżej rozporządzenia organ lokalizacyjny wyznaczył/ustalił:

1. obowiązującą linię nowej zabudowy

Od strony ul. Legnickiej wyznaczono obowiązującą linię zabudowy (na podstawie § 4 ust. 1), jako przedłużenie linii zabudowy na działkach sąsiednich (wg obowiązującego na ich terenie mpzp, natomiast od strony ul. Przedmiejskiej wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy (na podstawie § 4 ust. 4), jako odwzorowanie linii zabudowy budynku względem, położonego na działce nr 8, AM- 13, obręb Popowice, zgodnie z załącznikiem graficznym.

2. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy (jak istniejący)

Średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi 0,3. W całym terenie analizowanym wartości wskaźnika są bardzo zróżnicowane i wahają się od 0,05 do 0,68. Obecnie wskaźnik zabudowy na działce nr 6 objętej wnioskiem wynosi 0,46 (tak samo jak wskaźnik wnioskowany). Wartości wskaźników dla działek znajdujących się przy ul. Przedmiejskiej mieszczą się w przedziale od 0,28 do 0,64. Mając powyższe na uwadze skorzystano z możliwości dopuszczanej w ust. 2 tego paragrafu i wskaźnik wyznaczono na poziomie 0,46 (w stosunku do powierzchni działki nr 6) jako zgodny z wnioskiem i pozwalający na realizację planowanej inwestycji.

3. szerokość elewacji frontowej – do 100 m

Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 65 m. Ze względu na charakter inwestycji oraz kształt i wielkość działki objętej wnioskiem, wyznaczenie szerokości elewacji frontowej od strony ul. Przedmiejskiej na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych z tolerancją do 20%, o czym mowa w przepisie § 6 ust. 1, nie było uzasadnione. Z analizy wynika, że w terenie analizowanym znaczna część budynków posiada wydłużone szerokości elewacji, np.: Legnicka 46-46a Bolesławiecka 1-13, - 160 m, Legnicka 58-60 - 127 m, Jelenia 28-56, - 235 m, Niedźwiedzia 5-17, - 127 m, Żubrza 8-18 - 108 m, a obecna zabudowa przy ul. Przedmiejskiej 2 ma szerokość 106m. Tym samym korzystając z możliwości dopuszczanej w ust. 2 tego paragrafu szerokość elewacji wyznaczono do 100 m, w nawiązaniu do ww. budynków oraz jako zgodny z wnioskiem i pozwalający na realizację inwestycji.

4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - od 20 m do 25 m od poziomu istniejącego terenu

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w terenie analizowanym wysokości gzymsów mieszczą się w przedziale od 3 m - 38 m. Średnia wysokość wynosi 14,7 m. Budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi mają wysokości od: 10 m do 38 m. Wzdłuż ul. Legnickiej zlokalizowane są budynki o znacznej wysokości (Legnicka 46-46a - 38 m, Legnicka 56 - 26 m). Również zabudowa mieszkaniowa osiedla Popowice (Głogowska 2-4 - 35 m, Zachodnia 50-52 - 35 m, Popowicka 10-24 i Jelenia 28-56 - po 35 m, Białowieska 13-23 i Niedźwiedzia 14/24 - po 35 m).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru rozwoju Wzgórze Mikołajskie we Wrocławiu, obowiązujący po przeciwnej stronie ul. Legnickiej nakazuje lokalizację obiektów usługowych, a dokładnie naprzeciw ul. Przedmiejskiej zlokalizowane mają być dominanty.

Dlatego korzystając z możliwości dopuszczanej w § 7 ust. 4, wysokość gzymsu wyznaczono w przedziale od 20 m do 25 m od poziomu istniejącego terenu.

108

5. **maksymalna wysokość budynku – do 28 m od poziomu istniejącego terenu**
Dopuszcza się maksymalną wysokość budynku 28m, pod warunkiem wycofania ostatniej kondygnacji o min. 2,5m.
6. **układ połączeń dachowych – dach płaski** (na podst. § 8) odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym

Ww. parametry i wskaźnik nie odbiegają znacząco od parametrów będących wynikami analizy, a przyjęte wartości pozwalają na realizację projektowanej inwestycji, która będzie stanowiła kontynuację funkcji występującej w obszarze analizowanym tj. zabudowy mieszkaniowej.

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.

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

Fakty, które tut. organ lokalizacyjny uznał w niniejszej sprawie za udowodnione, to łączne spełnienie wszystkich warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Dowody, na których organ oparł swoje rozstrzygnięcie przedstawione w sentencji decyzji – to omówione wyżej oraz zaprezentowane w załączniku do decyzji wyniki analizy przeprowadzonej zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dnia 19 września 2003r, Nr 164, poz. 1588) Nie zachodziła konieczność eliminowania dowodów, którym należało odmówić wiarygodności i mocy dowodowej.

Niniejsza decyzja wydana została na podstawie przepisu art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 647 ze zm..) o treści: zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego (o czym wcześniej w treści uzasadnienia), polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (.....) wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Stosownie zaś do przepisu art. 4 ust. 2 tejże ustawy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji (co ma miejsce w niniejszej sprawie) ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Natomiast przywołany w podstawie prawnej decyzji przepis art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm) wskazuje, że organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Wyjaśnić przy tym należy, że zgodnie z przepisami art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) - decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej wydaje wójt, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Wójt może upoważnić swoich zastępców lub innych pracowników urzędu gminy do wydawania decyzji administracyjnych, o których mowa w ust. 1, w imieniu wójta. Jednocześnie art. 11a ust. 3 tej ustawy precyzuje, że ilekroć w ustawie jest mowa o wójcie, należy przez to rozumieć także burmistrza oraz prezydenta miasta. Podkreślić należy, iż art. 60 ust. 1 wielokrotnie przywoływanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wskazuje wprost wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, jako organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

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

Wobec spełnienia przez planowaną inwestycję wszystkich ww. warunków zawartych w art. 61 ust.1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskania - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy uzgodnień, stosownie do kategorycznie sformułowanego przepisu art. 56 cytowanej ustawy nie można inwestorowi odmówić ustalenia warunków zabudowy.

109

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-mapa w skali 1:500
2. część tekstowa analizy
3. część graficzna analizy

Oznaczenie stron postępowania:

1. MIDAM Sp. z o.o. Sp. k
2. "INVESTBUD MENAGFMENT" SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ WE WROCŁAWIU
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

Z up. PREZYDENTA

Jasna Skrzyńska-Jakubczyk
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji



Otrzymują:

- 1.
2. strony postępowania
3. a/a x 2 (PKOB-1122)

112

**CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM
W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1- 5 u.p.z.p.**

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

Obecny sposób użytkowania, zagospodarowania	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (pow. zab. / pow.działki)	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	Geometria dachu	Kąt nachylenia	Geometria dachu	Układ połaci
					Wysokość głównej kalenicy		Kierunek głównej kalenicy
<i>Funkcja dominująca</i>	<i>Średni wskaźnik</i>	<i>Średnia szerokość</i>	<i>Średnie wysokości</i>	<i>Średnie wartości</i>		<i>Cecha dominująca</i>	
MW / U	0,3 0,05-0,68	65,14 11,0-235,0	14,69 3,0-38,0	43 17,5		DACHY PŁASKIE	

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

Dostęp do drogi publicznej od strony UL. PRZEDMIEJSKIEJ

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)

Obszar na którym planowana inwestycja nie wymaga zgody Ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

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.

URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ
ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8
przepr. poczt. nr 1430
(10)

ZALĄCZNIK DO DECYZJI
o warunkach zabudowy
Nr 4450 / z dnia 17.03.2014

Z up. PREZYDENTA

Joanna Skrzyszewska-Jaskulczyk
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji

114



WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ

Skala 1:2000

M. Wrocław

Obręb: 42-Popowice, Arkusz: 13

Zlecenie nr: 567/2014



Wrocław, 11.7.2014

WAB-OI.1431.151.2017
nr kanc. 22373/2017

Wrocław, ...06.07.2017...

W związku z wnioskiem z dnia 27.06.2017 r. w sprawie udostępnienia wytycznych, instrukcji, procedur lub dokumentów o podobnym charakterze archiwalnych i obowiązujących, regulujących tryb i zasady postępowania o wydanie warunków zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z art. 58 i 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informuję, że żądanie zawarte we wniosku wykracza poza przepisy zawarte w ustawie o dostępie do informacji publicznej.

Zgodnie z art. 6 ww. ustawy udostępnieniu podlegają dokumenty urzędowe, w tym treść aktów administracyjnych i innych rozstrzygnięć będących w posiadaniu organu.

Dodatkowo pragnę nadmienić, że każde postępowanie ma charakter indywidualny a czynności procesowe zależą od uznania osób upoważnionych do wydania decyzji. Jedną z takich czynności jest możliwość zawieszenia postępowania zapisana w art. 58 i 62 ustawy. Ustawodawca związał jednak tę czynność z koniecznością podjęcia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Fakultatywny charakter takiego procedowania pokazuje jednoznacznie, że każdorazowo przesłanki decydujące o podjęciu planu muszą być przedmiotem szerokiej analizy, nie tylko planistycznej. Wiadomo, że uchwalenie planu może wywoływać poważne skutki finansowe dla miasta. Sprawy nie ułatwia orzecznictwo sądowo administracyjne. Analizy urbanistyczne często jednoznacznie wskazują na brak cech zabudowy i cech zagospodarowania terenu umożliwiających ustalenie warunków zabudowy. Niestety rozstrzygnięcia zapadające w trybie odwoławczym, uchylające decyzje Prezydenta odmawiające ustalenia warunków zabudowy z ww. przyczyny i przekazujące sprawę do ponownego rozpatrzenia, zmieniają w niezrozumiały sposób kierunek rozstrzygnięcia. Nieuchronny upływ czasu nie pozostawia w takich sytuacjach możliwości zawieszenia. Czynności analityczne związane z prowadzonym postępowaniem nie są objęte żadną instrukcją Prezydenta. Zgodność zamierzenia inwestycyjnego ze Studium jest każdorazowo badana, pracownicy Wydziału Architektury i Budownictwa opracowujący projekt decyzji i osoby wydające decyzje z upoważnienia Prezydenta starają się jednak każdorazowo analizować sytuacje i wnioski odbiegające od ustalonych kierunków rozwoju przestrzennego.

Zwracam uwagę, że osoby opracowujące projekt decyzji to, wg art. 5 i 60 ustawy, osoby które mają zawodowe i merytoryczne przygotowanie w tej dziedzinie. W Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Wrocławia, dbając o wysoki poziom rozstrzygnięć, są to osoby, które co najmniej posiadają dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej; a także, ... są wpisane na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej Warto jednak przypomnieć, że Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie wiąże organu przy podejmowaniu decyzji ustalającej warunki zabudowy dlatego w tych skomplikowanych sytuacjach należy unikać rutynowego podejścia i automatyzmu w podejmowaniu decyzji.

Doceniając Pana zainteresowanie skomplikowanym procesem zarządzania przestrzenią miasta chcę zainteresować wspomnianym przeze mnie orzecznictwem, które mocno zliberalizowane często stawia Prezydenta Wrocławia w sytuacji bez wyjścia.

DYREKTOR WYDZIAŁU
ARCHITEKT MIASTA

Piotr Pomorski

Otrzymują:

- 1.
2. a/a