3632

PP/4436582

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Wrocławia - Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego Wrocławia, ul. Świdnicka 53,50-030 Wrocław

2. RODZAJ PISMA[1)]

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

URZĄD MIEJSKI WYDZIAŁ PLANOWANIA wpł. 18-07-2024 L.dz. 272852 podpis

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)

[redacted]

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

[redacted]

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] Dotyczy działki przy ulicy Marii Konopnickiej we Wrocławiu - nr działki: 36/2, AM-10, obręb Karłowice.
Wnoszę o zachowanie wszystkich parametrów i ustaleń, rodzaju zabudowy, zawartych w decyzji nr 172/2011 o warunkach zabudowy przeniesionej decyzją nr 171/2024 na rzecz [redacted] w planie ogólnym gminy.

W szczególności wnoszę o zachowanie następujących parametrów i ustaleń warunków zabudowy:
- funkcja - usługowa
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - do 0,35 (łącznie dla dz. 36/1 i 36/2);
- maksymalna wysokość budynku - 9 m;
- szerokość elewacji frontowej - do 14 m;
- geometria dachu - dach płaski.

Do wniosku dołączam:
Decyzja nr 172/2011 o warunkach zabudowy
Decyzja nr 171/2024 o przeniesieniu warunków zabudowy

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7]	7.2.4. Treść[6]
1			☐ tak ☐ nie	

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1			☐ tak ☐ nie				

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9)]

Decyzja nr 172/2011 o warunkach zabudowy; Decyzja nr 171/2024

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: .. [redacted] ..... Data: ....16.07.2024.....

Signed by / Podpisano przez:
Joanna Eliza Rudziewicz-Adamczyk
Urząd Miejski Wrocławia
Date / Data:
2024-04-11 11:32

Prezydent Wrocławia

urząd miejski wrocławia

Nr sprawy: WPL-ZT5.6730.51.2024
Nr pisma: WPL-ZT5.6730.51.2024.EG1
4197/2024

Wrocław, dnia 11 kwietnia 2024 r.

DECYZJA Nr 171/2024

Na podstawie art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.)*, dalej: u.p.z.p. oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.)*, dalej: k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 4 kwietnia 2024 r. złożonego przez [redacted] w sprawie przeniesienia decyzji Prezydenta Wrocławia Nr 172/2011 z dnia 6 maja 2011 r. ustalającej na rzecz [redacted] warunki zabudowy we Wrocławiu przy **ul. Marii Konopnickiej 31a** (oznaczenia geodezyjne: obręb Karłowice, AR_10, dz. nr 36/1, 36/2, cz. dz. 154, AR_9 cz. dz. nr 63) dla inwestycji obejmującej budowę budynku (usługowego) biurowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

przenoszę decyzję Prezydenta Wrocławia Nr 172/2011
z dnia 6 maja 2011 r. o warunkach zabudowy

dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji
za zgodą jej dotychczasowego inwestora, tj. [redacted]

na rzecz [redacted]
którzy przejmują wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 6 maja 2011 r. została wydana przez Prezydenta Wrocławia decyzja nr 172/2011 o warunkach zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji. Wymieniona decyzja - wobec niewniesienia od niej odwołania przez żadną ze stron postępowania stała się decyzją ostateczną.

W dniu 4 kwietnia 2024 r., wniosek o przeniesienie tej decyzji złożyła [redacted] działający przez pełnomocnika. Do wniosku załączono zgody dotychczasowego inwestora tj. [redacted] na przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy oraz oświadczenia wnioskodawców o przyjęciu wszystkich warunków zawartych w ww. decyzji.

Organ stwierdził, że wniosek o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy, spełnił warunki określone w art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezbędne do wydania wnioskowanej decyzji i orzekł jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie, za moim pośrednictwem, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu, w terminie **14 dni** od dnia jej doręczenia. (podstawa prawna art. 129 § 1 i 2 k.p.a.)

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

SWOS-WPL-00004474/2024

Wydział Planowania Przestrzennego
ul. Świdnicka 53; 50-030 Wrocław
tel. +48 717 77 73 25
fax +48 717 77 86 59
wpl@um.wroc.pl

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

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

Oznaczenie stron postępowania:

[redacted]

dokument wydano w postaci elektronicznej
i podpisano bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu
Z up. PREZYDENTA
Joanna Rudziewicz-Adamczyk
Kierownik Zespołu Lokalizacji Inwestycji

Otrzymują:

1. strony postępowania w/g rozdzielnika.
2. aa - 1 egz.

WAB/P5/BW/**24243**/73350/59B/10/11 Wrocław, dnia

06 -05- 2011

DECYZJA Nr 172/2011

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. nr 80 z dnia 10.05.2003 r. poz. 717 ze zmianami), 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* (jednolity tekst Dz. U. Nr 98 z 17 listopada 2000 r., poz. 1071, ze zmianami),

ustalam

na rzecz [redacted]

warunki zabudowy

dla inwestycji przy **ul. Konopnickiej 31a**
we Wrocławiu, polegającej na:

budowie budynku (usługowego) biurowego
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

oznaczenia geodezyjne: obręb: **Karłowice, AM- 10, dz. nr 36/1, 36/2, cz. dz. 154**
AM-9 cz. dz. nr 63

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy**
   Zabudowa usługowa.
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 – **usługowa (budynek biurowy)**
- linia zabudowy – obowiązująca linia zabudowy **jako nieprzekraczalna – jak przedstawiono na załączniku graficznym**
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – **do 0,35** (wyznaczony łącznie dla działek nr **36/1** i **36/2** na których planowana jest lokalizacja budynku)
- szerokość elewacji frontowej – **do 14,0 m** *(szerokość elewacji budynku w części zlokalizowanej na obowiązującej linii zabudowy)*
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki - wysokość maksymalna budynku: **ok. 9,0 m n.p.t.**
- geometria dachu – 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 społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2008 r. nr 199 poz. 1227), i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. *w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących*

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1/8; 50-141 Wrocław
tel.centrala +48 717 77 70 00
fax +48 717 77 71 18
wab@um.wroc.pl
www.wroclaw.pl

znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz U Nr 257 poz 2573 ze zm.)

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

Planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz.1568, z późn. zmianami), bowiem teren objęty wnioskiem położony jest na obszarze określonym w Wojewódzkiej ewidencji zabytków jako Historyczny układ urbanistyczny w granicach pomiędzy ul. Żmigrodzką, Kamieńskiego, Jutrosińską, Forteczną, rzeką Odrą. W związku z powyższym, zgodnie z zapisem art. 53 ust. 4 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

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

Infrastruktura techniczna:

- Zasilanie inwestycji :
  - **z sieci elektroenergetycznej** – zgodnie z opinią Grupy Tauron EnergiaPro S.A. (pismo nr TR5/TN/3151/10 z dnia 23.08.2010r.), istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do zasilania energią elektryczną planowanego obiektu, przy mocy przyłączeniowej w wysokości 30,0 kW.
  - **z sieci wodociągowej** – zgodnie z opinią Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o. o. (pismo nr L. dz. 16303/13038/2249/RTU/SM/2010 z dnia 09.08.2010r.), uzbrojenie terenu tj. istniejąca sieć wodociągowa dn 100 mm w ul. M. Konopnickiej, oraz istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej dn 0,25m w ul. M. Konopnickiej, jest wystarczające dla umożliwienia dostawy wody i odbioru ścieków dla powyższej inwestycji w ilościach wskazanych we Wniosku o ustalenie warunków zabudowy.
  - **z sieci gazowej** – zgodnie z opinią Dolnośląskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. (pismo nr TR-24-R/295-1/2010/2821 z dnia 25.08.2010r.) w pobliżu planowanej inwestycji występuje dystrybucyjna sieć gazowa, a zatem istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
  - **odprowadzenie wód powierzchniowych** – jest możliwe do kanału deszczowego kd 300 w ul. M. Konopnickiej , zgodnie z opinią Zarządu Zieleni Miejskiej (pismo nr DMK-5-5010/5312/10 z dnia 11.08.2010r.)
- Na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać (stosownie do potrzeb) od właściwych jednostek organizacyjnych warunki przyłączenia do stosownych sieci.
- W przypadku konieczności prowadzenia nowych odcinków sieci lub przełożenia odcinków sieci istniejących poza granice terenu objętego załącznikiem do niniejszej decyzji – należy wystąpić o odrębną decyzję ustalającą w koniecznym zakresie warunki zabudowy.

Komunikacja:

- Obsługa komunikacyjna obiektu od strony **ul. M. Konopnickiej**.
- Wymagana liczba miejsc parkingowych powinna wynosić **min. 5-10mp/1000m²** pow. użytkowej.
- Miejsca parkingowe należy zapewnić na terenie, na którym niniejsza decyzja ma być realizowana.
- Do miejsc parkingowych wlicza się miejsca garażowe.

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. Miejscą 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.

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.
    Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać 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 cieplnej 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, 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, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie -
  - Stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tut. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości sąsiednich, że teren zainwestowania należy do terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo i usługi, dla których dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
  - Planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
  - 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 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego.
  - Planowana inwestycja nie może emitować pól elektromagnetycznych wyższych niż określone w rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

- ❖ 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 2008 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji.
  - Planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
  - 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.

f) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska).
Teren zainwestowania nie leży na terenie zagrożonym powodzią oraz zagrożeniami geologicznymi.

3. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r. poz. 690).
  Do usytuowania budynków, dojść i dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, uzbrojenia technicznego działki i

odprowadzenia wód powierzchniowych, zieleni i ogrodzeń - należy stosować przepisy działu II „Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej", z ewentualnym odstępstwem od nich, o którym mowa w art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2006 r. nr 156 poz. 1118, ze zmianami).
  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).
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - *Prawo wodne* (Dz. U. Nr 239 z 2005 r., poz. 2019, ze zmianami).
  1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
  1) 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,
  2) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.
  2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
  3. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom. (art. 29)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. Nr 92 z 2004 r., poz. 880).
  Prace ziemne oraz inne prace związane 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). Zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wydaje wojewódzki konserwator zabytków (art. 83 ust. 2).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. Nr 129 z 2006 r., poz. 902).
  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).

Żaden z wyżej przywołanych aktów normatywnych nie zawiera zakazu realizacji planowanego przez inwestora zamierzenia budowlanego.

4. Uzyskane uzgodnienia i opinie.

Opinie:

- Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta - pismo nr IXUP.ML.4013-2-557/93744/120874/10 z dnia 12.10.2010r.
- Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji we Wrocławiu - pismo nr L. dz. 16303/13038/2249/RTU/SM/2010 z dnia 09.08.2010r.
- EnergiaPro Grupa Tauron S.A. we Wrocławiu - TR5/TN/3151/10 z dnia 23.08.2010r.
- Dolnośląska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. - pismo nr TR-24-R/295-1/2010/2821 z dnia 25.08.2010r.
- Zarząd Zieleni Miejskiej - pismo nr DMK-5-5010/5312/10 z dnia 11.08.2010r.

Uzgodnienie:

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

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji - załącznik do decyzji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 - część graficzna decyzji - załącznik nr 1.

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 z dnia 19 września 2003 r. poz. 1588), wyznaczył wokół działek na których planowana jest inwestycja, obszar analizowany. Łączna szerokość frontu terenu inwestycji – wynosi ok. 40,0 m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosiłaby co najmniej 3 x 40 m tj. ok. 120 m, w każdą stronę od wszystkich granic tej działki, z uwzględnieniem pełnego obrysu działek skrajnych leżących na obrzeżu tego obszaru.

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.

W obszarze analizowanym funkcją dominującą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi oraz w niewielkim zakresie funkcja usługowa (usługi drobne - handel). Inwestycja planowana jest na niezabudowanej działce nr 36/2 oraz na działce nr 36/1, na której zlokalizowana jest stacja redukcyjna gazu, przeznaczona do przeniesienia, na podstawie decyzji o lokalizacji celu publicznego nr 13/2007 z dnia 19.01.2010r. Planowana inwestycja, polegającą na budowie budynku usługowego z przeznaczeniem na biura, będzie stanowić kontynuację pod względem funkcji usługowej, a także pod względem charakteru zabudowy występującej w tym obszarze, gdyż planowane parametry budynku wskazują na podobieństwo do obiektów już istniejących i usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie.

Stosownie do przepisów wspomnianego wyżej rozporządzenia organ lokalizacyjny wyznaczył:

1. obowiązującą linię zabudowy jako nieprzekraczalną – jak przedstawiono na załączniku graficznym decyzji.

Ze względu na istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich - linia ta wyznaczona została zgodnie z przepisem § 4 ust. 1 tj. co do zasady, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich (dz. nr 37, dz. nr 7/2 AM-10 obręb: Karłowice). W tej sytuacji nie zachodziła konieczność wyznaczenia obowiązującej linii zabudowy w sposób opisany w ust. 2 i 3 oraz odstąpiono od możliwości innego jej wyznaczenia dopuszczonego w ust. 4 tego paragrafu.

2. wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – do 0,35 w stosunku do łącznej powierzchni działek nr **36/1** i **36/2** na których planowana jest lokalizacja budynku.

Średni wskaźnik tej wielkości dla obszaru analizowanego wynosi ok. 0,24. Ze względu na fakt, że wielkości działek w obszarze analizowanym jak i stopień ich zainwestowania jest zróżnicowany oraz w związku z charakterem planowanej inwestycji, wyznaczenie wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki na podstawie średniego wskaźnika, o czym mowa w przepisie § 5 ust. 1, nie było uzasadnione. Z analizy wynika, że w obszarze analizowanym wskaźniki zabudowy dla poszczególnych nieruchomości mieszczą się w przedziale 0,06 do 0,49. Tym samym korzystając z możliwości dopuszczonej w ust. 2 tego paragrafu oraz w świetle zasad architektoniczno-budowlanych, wskaźnik ten wyznaczono na poziomie do 0,35.

3. szerokość elewacji frontowej - do 14,0 m *(szerokość elewacji budynku w części zlokalizowanej na obowiązującej linii zabudowy)*

Ze względu na złożony wniosek wyznaczenie szerokości elewacji frontowej na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych z tolerancją do 20%, o czym mowa w przepisie § 6 ust. 1, nie było uzasadnione. Szerokości elewacji frontowej wyznaczono na podstawie § 6 ust. 2, na podstawie wyników analizy o której mowa w § 3 ust. 1. Z analizy natomiast wynika, że szerokości elewacji frontowych wszystkich analizowanych budynków zawierają się w przedziale od 6,0 m do 17,0 m. Tym samym korzystając z możliwości dopuszczonej w ust. 2 tego paragrafu szerokość elewacji wyznaczono zgodnie z propozycja inwestora i wynikami analizy.

4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – ok. 9 m n.p.t. (±5%), (na podst. § 7 ust. 4) jako wielkość wysokości tej krawędzi występującej w obszarze analizowanym – wielkości tej krawędzi oscylują pomiędzy wartościami od 3,5 do 9 m. Podobne wysokości tj. 9 m występują na działkach nr 108, 93, 106 - planowana wysokość pozwoli na realizację budynku zachowując jednocześnie charakter zabudowy od strony ul. Konopnickiej i Kruczkowskiego,

5. geometria dachu - dach płaski (na podst. § 8) odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

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

Po przeprowadzeniu wymaganej prawem analizy - w związku z art. 10 § 1 kpa organ zawiadomił strony o zakończonym postępowaniu dowodowym i przystąpieniu do rozpatrzenia

6. **Wyniki 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.** przedstawiono w :
   - części tekstowej wyników analizy - załącznik nr 2
   - części graficznej analizy – mapa z treścią ewidencyjną – skala 1:1000 – załącznik nr 3.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę, wpisaną na listę członków Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr DS 0216.

UZASADNIENIE

Dnia 20.07.2010r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpił [redacted]

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do inwestycji, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i po uzupełnieniu w dniu 27.07.2010r., zawierał wszystkie niezbędne elementy, które zostały określone w art. 52 ust. 2 pkt 2 wspomnianej ustawy i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

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

Ustalono, że do dnia 31 grudnia 2003 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Wrocławia, uchwalony uchwałą Miejskiej Rady Narodowej nr XXI/104/88 z dnia 10.06.1988 roku (Dz. Urz. Woj. Wroc. nr 11 poz. 165).

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.

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

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (odpowiednie wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej (art. 10 kpa) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

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 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 ma dostęp do drogi publicznej – **ul. M. Konopnickiej**
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym oznaczony jest symbolami – „Bi" - *inne tereny zabudowane*, i „Bz" - *tereny rekreacyjno - wypoczynkowe* i nie wymaga, w świetle ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. *o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. nr 237 poz. 1657 z 2008 r.), 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.

zgromadzonego materiału dowodowego, z którym strony postępowania mogły się zapoznać w określonym terminie w siedzibie tut. Urzędu i wypowiedzieć się, co do przeprowadzonych dowodów i zebranych informacji dotyczących planowanego przedsięwzięcia. Z możliwości tej nikt nie skorzystał.

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. Ustawowe i zarazem najważniejsze 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. Nr 64, 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 80, poz. 717, z późn. zmianami) 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 (jednolity tekst Dz. U. Nr 98 z 2000 r., poz. 1071, z późn. zmianami) 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn 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.

Decyzja, o której mowa w art. 59 ust. 1 cytowanej ustawy uprawnia inwestora o ubieganie się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno – budowlanej. W myśl art. 55 ww. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* warunki zabudowy ustalone w niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może też wykraczać poza warunki nią określone.

Pouczenie

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

Załączniki:

1. część graficzna decyzji - skala 1:500,
2. część tekstowa wyników analizy,
3. część graficzna analizy - skala 1:1000.

Oznaczenie stron:

1. [redacted]
2. Dolnośląskie Centrum Pediatryczne im. J. Korczaka z siedzibą we Wrocławiu
3. Województwo Dolnośląskie
4. [redacted]
5. [redacted]
6. [redacted]
7. [redacted]
8. Zgromadzenie Sióstr Urszulanek Unii Rzymskiej Dom Zakonny Wrocław
9. [redacted]
10. [redacted]
11. Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta
12. Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa

Otrzymują :

1. strony jw.
2. Aax2

Z up. PREZYDENTA

Krzysztof Turowicz
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji

Załącznik nr 2 do decyzji Nr.....172/14.....

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)**
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, intensywności wykorzystania terenu i ustalenia linii zabudowy dla planowanej inwestycji.
Teren analizowany obejmuje zabudowę zlokalizowaną przy ulicach: M. Konopnickiej, Filomatów, L. Kruczkowskiego, oraz A. Asnyka. Większość obiektów objętych terenem analizowanym, to budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi im budynkami gospodarczymi, oraz garażami, oraz usługi drobne. Na terenie objętym wnioskiem istnieje obecnie stacja redukcyjna gazu, przeznaczona do przeniesienia . Planowana inwestycja, polegającą na budowie budynku usługowego z przeznaczeniem na biura, będzie stanowić kontynuację pod względem funkcji usługowej, a także pod względem charakteru zabudowy występującej w tym obszarze, gdyż planowane parametry budynku wskazują na podobieństwo do obiektów już istniejących i usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie.

OBECNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA, ZAGOSPODAROWANIA	WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY (POW. ZAB./ POW.DZIAŁKI)	SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ (m)	WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, JEJ GZYMSU LUB ATTYKI (m)	GEOMETRIA DACHU	KĄT NACHYLENIA (st.) / WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ KALENICY (m)	GEOMETRIA DACHU	UKŁAD POŁACI / KIERUNEK GŁÓWNEJ KALENICY
FUNKCJA DOMINUJĄCA	**ŚREDNI WSKAŹNIK**	**ŚREDNIA SZEROKOŚĆ**	**ŚREDNIE WYSOKOŚCI**	**ŚREDNIE WARTOŚCI**		**CECHA DOMINUJĄCA**	
Mieszkaniowa jednorodzinna, gospodarcza, usługowa	**0,24** 0,06 do 0,49	**9,60** 6,0 m do 17,0 m	**5,80** od 3,5 do 9,0 m	**33,0** od 0 do 55		**Płaski oraz dwuspadowy i wielospadowy**	
				8,70 maks. 12,50		**Równoległy i prostopadły**	

URZĄD MIEJSKI WE WROCŁAWIU
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1/8
(16)

2. **Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2)**
Teren ma dostęp do drogi publicznej - tj. do M. Konopnickiej

3. **Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 i art. 61 ust. 5)**
Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla potrzeb przedmiotowej inwestycji.

4. **Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4)**
Teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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.

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI
o warunkach zabudowy
Nr 172/14 z dnia 06-05-2008

Z up. PREZYDENTA

Krzysztof Turowicz
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji