

BAB.6730.200.2016

DW/ 3785 /05/2017

**DECYZJA NR 41/2017
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 53 ust. 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 778 – z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 23 – z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.12.2016 r. Pani Sylwii Tchorowskiej - Biuro Projektów i Usług Inwestycyjnych Instal STD z/s przy ul. Wysockiego 28 w Wałbrzychu, występującej z upoważnienia Inwestora:

**Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. Poznańskiej 12
ul. Poznańska 12
58-303 Wałbrzych**

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drenażu opaskowego z izolacją pionową i poziomą, wraz z przyłączem kanalizacji deszczowej, dla budynku mieszkalnego przy ul. Poznańskiej 12 w Wałbrzychu (działki nr 27/5 oraz części działek nr 27/14, 27/13, 24/2 i 26/4, obr. nr 39 Podgórze), na terenie zaznaczonym w załączniku graficznym nr 2 przy zachowaniu warunków określonych w załączniku nr 1.

UZASADNIENIE

W dniu 29.12.2016 r. Inwestor jw. przedłożył wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drenażu opaskowego z izolacją pionową i poziomą, wraz z przyłączem kanalizacji deszczowej, dla budynku mieszkalnego przy ul. Poznańskiej 12 w Wałbrzychu (działki nr 27/5 oraz części działek nr 27/14, 27/13, 24/2 i 26/4, obr. nr 39 Podgórze).

Ocena wnioskowanego zamierzenia przeprowadzona przez tut. Organ wykazała, że:

- przedmiotowy teren nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych, zatem określenie sposobu zagospodarowania rozpatrywanego terenu, stosownie do art. 59 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy,
- projektowana inwestycja nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r., poz. 71 – tekst jednolity), w związku z czym przed wydaniem niniejszej decyzji nie zachodzi obowiązek przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, wymagany przepisami o ochronie środowiska,
- planowana inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2016 r., poz. 2134 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w tym poza obszarami Natura 2000,
- zamierzenie znajduje się na terenie udokumentowanych złóż węgla kamiennego (złoże Chrobry – eksploatacja zaniechana),
- złożony wniosek, (uzupełniony pismem z dnia 17.01.2017r.) spełniał wymagania art. 52 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, stosownie do wymogów procedury administracyjnej, strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie jw. oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Jednocześnie wystąpiono o opinie wewnętrzne do Zarządu Dróg Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu (pomocniczo, jako zarządu drogi działającego w imieniu zarządcy wszystkich dróg publicznych w granicach administracyjnych miasta, którym jest Prezydent Miasta Wałbrzycha) oraz Biura Ochrony Środowiska, Gospodarki Wodnej, Rolnictwa i Leśnictwa tut. Urzędu. W odpowiedzi na powyższe ZDKiUM (pismo znak: DR.4314.197.2.16.17 z dnia 01.02.2017 r. – data wpływu) zobowiązał Inwestora do zastosowania warunków zawartych w decyzji DR.4314.D.197-1.16. zezwalającej na realizację inwestycji w działkach drogowych. Natomiast ww. BOŚGWRiL (pismo znak: BOŚ.6220.15.2017 DW/3685/02/2017 z dnia 7.02.2017r. - data wpływu) wyraziło opinię pozytywną (z uwagami).

W ramach działań wymaganych prawem ustalono również obszar analizowany, który zgodnie z obowiązującymi przepisami (w przypadku zamierzenia dotyczącego infrastruktury technicznej) ogranicza się do miejsca lokalizacji planowanej inwestycji – art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Następnie na tak wydzielonym terenie (załącznik nr 4 do niniejszej decyzji) tut. organ przeprowadził analizę jego funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania (wyniki w załączniku nr 3 do niniejszej decyzji), która wykazała, iż przedmiotowe zamierzenie spełnia warunki, o których mowa w wyżej przywołanym art. 61, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sprawdzającej wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowanym zamierzeniem, przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy, który uzgodniono z Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego (w odniesieniu do udokumentowanych złóż kapalin). Odstąpiono jednak od jego uzgodnienia z zarządcą drogi gminnej (wymaganego przepisami art. 53 ust. 4 pkt. 9 przywoływanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ze względu na fakt, że w zaistniałym przypadku funkcję uzgadniającego i wydającego decyzję pełni ten sam organ.

Po zakończeniu postępowania dowodowego strony zostały poinformowane, iż przed wydaniem decyzji administracyjnej przysługuje im prawo czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym, polegające na wypowiedzeniu się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Ze względu na projektowaną zmianę sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu i spełnienie warunków art. 61 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego ustalono warunki zabudowy.

Pouczenie

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja traci ważność jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla przedmiotowego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są niezgodne z ustaleniami wydanej decyzji.

Niniejsza decyzja nie uprawnia do podjęcia robót budowlanych. W celu uzyskania zgody na realizację inwestycji należy złożyć w Biurze Administracji Architektoniczno – Budowlanej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu stosowny wniosek (zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 290 z późniejszymi zmianami).

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzychu w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania za pośrednictwem Prezydenta Miasta Wałbrzycha.

Załączniki:

1. załącznik nr 1 - warunki zabudowy,
2. załącznik nr 2 - część graficzna,
3. załącznik nr 3 - analiza funkcjonalno-przestrzenna terenu,
4. załącznik nr 4 - część graficzna analizy.



Z upoważnienia Prezydenta Miasta Wałbrzych
ARCHITEKT MIEJSKI

Lech Wałuslak
Kierownik Biura Administracji
Architektoniczno - Budowlanej

Otrzymują:

1. Sylwia Tchorowska Biuro Projektów i Usług Inwestycyjnych Instal STD ul. Wysockiego 28, p. 23, 58-304 Wałbrzych
2. Strony wg rozdzielnika
3. BAB a.a.

INWESTORZY:

Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Poznańskiej 12
ul. Poznańska 12
58-303 Wałbrzych

1. RODZAJ INWESTYCJI:

Budowa drenażu opaskowego z izolacją pionową i poziomą, wraz z przyłączem kanalizacji deszczowej, dla budynku mieszkalnego przy ul. Poznańskiej 12 w Wałbrzychu (działki nr 27/5 oraz części działek nr 27/14, 27/13, 24/2 i 26/4, obr. nr 39 Podgórze).

2. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI W ZAKRESIE:

2.1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

2.1.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r., poz. 290 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 – tekst jednolity).

2.2. Ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

2.2.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:

- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2016 r., poz. 672 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U. z 2016 r., poz. 2134 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

2.2.2. W przypadku kolizji z drzewami lub krzewami uzyskać zezwolenia właściwego organu na ich usunięcie (jeśli jest wymagane przepisami prawa).

2.2.3. Prace ziemne, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów wykonywać w sposób im nieszkodzący.

2.2.4. Zredukować do minimum przekształcenie powierzchni biologicznie czynnej.

2.3. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

2.3.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:

- ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1440 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 roku w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1264 – tekst jednolity),
- ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r., poz. 328 – tekst jednolity).

2.3.2. Na odprowadzanie wód deszczowych i drenażowych do rzeki Pełcnicy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.

2.3.3. Spełnić warunki realizacji planowanego zamierzenia zawarte w decyzji Zarządu Dróg Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu, wyrażającej zgodę na projektowaną inwestycję.

2.4. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

2.4.1. Zapewnić ochronę interesów osób trzecich, a w szczególności przed:

- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

3. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI:

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały zaznaczone na mapie zasadniczej w skali 1:500.

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Wałbrzycha
ARCHITEKT MIEJSKI

Lech Walusiak
Kierownik Biura Administracji
Architektoniczno - Budowlanej

PREZYDENT MIASTA WAŁBRZYCHA
Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią mapy z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
mapa zasadnicza
Nazwa mapy: Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny mapy: P.0265
Data wykonania kopii: 29-06-2016
Referat Geodezji i Kartografii
Kierownik Referatu: Szwed

MAPA ZASADNICZA

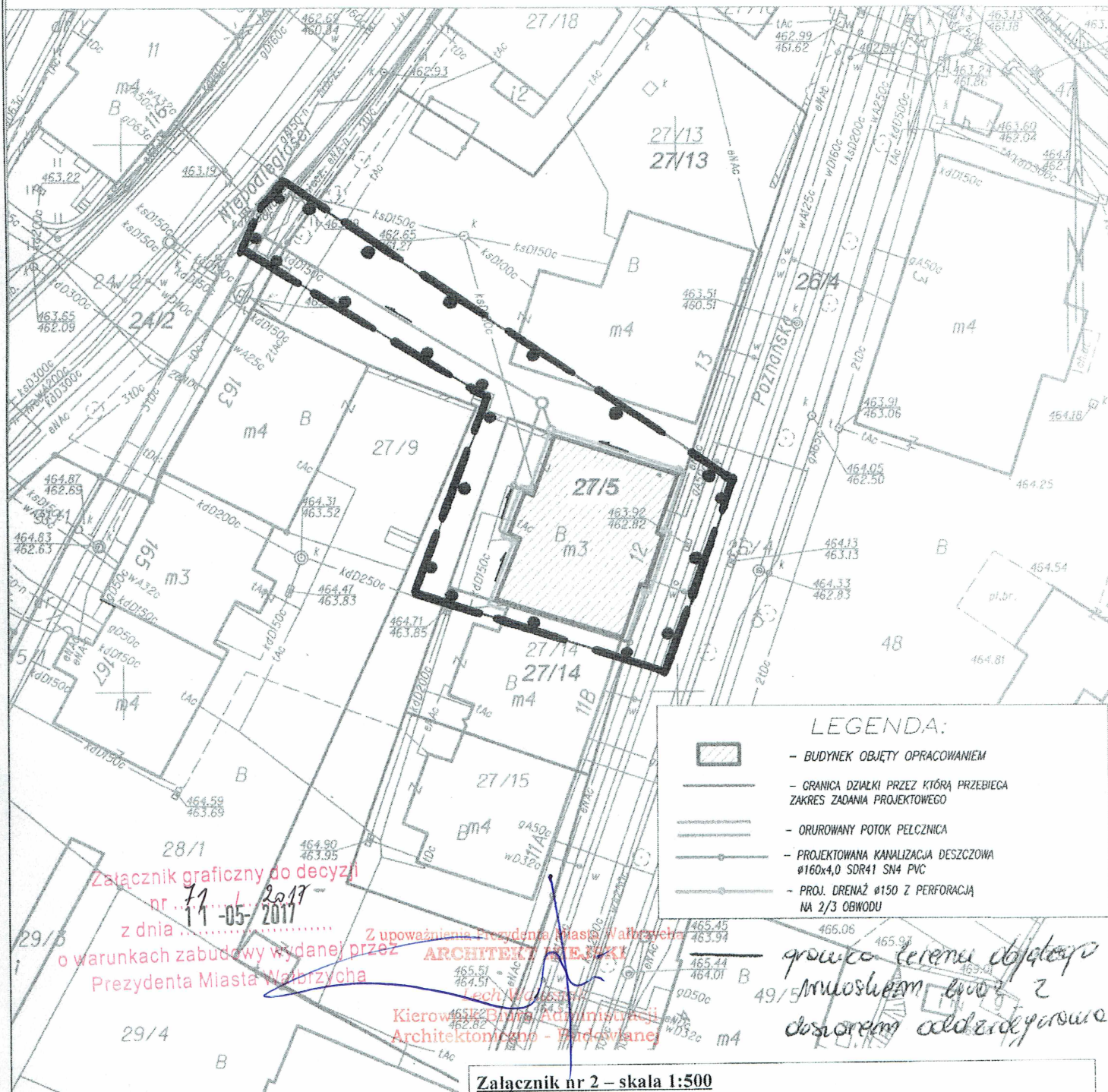
SKALA 1:500

Wysokości: 2000 strefa 5 (15'), układ odn.: Kronsztadt 86

obr. Podgórze Nr 39 0039: dz. 27/5

Sekcje mapy: 5.140.32.03.3.1

Przedstawione na mapie zasadniczej wysokości szczegółów terenowych mogą nie odpowiadać wartościom rzeczywistym



Załącznik nr 2 – skala 1:500



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Analiza funkcjonalno – przestrzenna terenu przy ul. Poznańskiej w Wałbrzychu (działki o nr ewid. 27/5, 27/13 i 27/14, wraz z fragmentami działek nr 24/2 i 26/4, obręb nr 39 Podgórze)

1. Cel analizy

W poniższej analizie ustosunkowano się do wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie drenażu opaskowego z izolacją pionową i poziomą, wraz z przyłączem kanalizacji deszczowej, dla budynku mieszkalnego przy ul. Poznańskiej 12 w Wałbrzychu. Zgodnie z wnioskiem planowane jest:

- wykonanie drenażu opaskowego wzdłuż ścian ww. budynku,
- odprowadzanie wód opadowych i drenażowych do orurowanego odcinka Pełcznicy.

W celu rozpoznania istniejących uwarunkowań oraz wskazania optymalnego sposobu zagospodarowania przedmiotowych działek przeprowadzono wizję w terenie. Umożliwiła ona przeanalizowanie obszaru pod względem zamierzeń Inwestora w odniesieniu do funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 778 – z późniejszymi zmianami).

2. Przedmiot analizy

Przedmiotowa analiza obejmuje działki nr 27/5, 27/13 i 27/14, obręb nr 39 Podgórze, położone przy ul. Poznańskiej w Wałbrzychu wraz z fragmentami działek drogowych nr 24/2 i 26/4, obręb nr 39 Podgórze.

3. Funkcja oraz charakterystyka zagospodarowania terenu

Ponieważ projektowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy infrastruktury technicznej, to zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przeprowadza się analizy dotyczącej sposobu zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich.

Stan zagospodarowania działek nr 27/5, 27/13 i 27/14, wraz z fragmentami działek nr 24/2 i 26/4 (miejsce planowanej inwestycji)

Działki nr 27/5, 27/13 i 27/14 zagospodarowane są zabudową wielorodzinną (w tym obiektem nr 12 objętym planowaną inwestycją), tj. budynkami podpiwniczonymi, liczącymi – wraz z użytkowymi poddaszami – po cztery kondygnacje nadziemne i przekrytymi dachami o zróżnicowanej geometrii (zarówno płaskimi jak i stromymi, czterospadowymi o kalenicy równoległej do drogi i połaciach nachylonych pod kątem ok. 40°) oraz z frontami szerokości ok. 12 – 16 m i powierzchniami zabudowy wynoszącymi od ok. 150 m² do nieco ponad 250 m². Natomiast parcele nr 24/2 i 26/4 są działkami drogowymi.

4. Dostęp do drogi publicznej

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zaistniałym przypadku nie rozpatruje się dostępu do drogi publicznej.

5. Uzbrojenie terenu

Zgodnie z przedłożonym wnioskiem analizowany obszar posiada sieci uzbrojenia terenu (mapa zasadnicza), a planowana inwestycja dotyczy realizacji elementów infrastruktury technicznej (przyłącze kanalizacji deszczowej związane m.in. z odprowadzeniem wód drenażowych).

6. Przeznaczenie gruntu

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne.

7. Zgodność z przepisami

Planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

8. Wynik analizy

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że realizacja planowanej inwestycji może zostać wykonana zgodnie z wnioskiem Inwestora, gdyż spełnione zostały warunki wymienione w art. 61 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogólne wymagania, jakim powinna odpowiadać nowa zabudowa przedstawiono w załączniku nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Wałbrzycha
ARCHITEKT MIEJSKI

Lech Walusiak
Kierownik Biura Administracji
Architektoniczno - Budowlanej

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000

