

Wałbrzych, 29.08.2023r.

BAB.6730.70.2023

ID 6348 /2023

**DECYZJA NR 101 /2023  
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 2023 r., poz. 977) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 775 – z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.05.2023 r. Pana Tomasza Kmiecika, występującego z upoważnienia Inwestora:

**Nowe Podzamcze Sp. z o.o.  
ul. Wojaczka 13  
58-160 Mikołów**

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy

**USTALAM**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych, wraz z parkingami, wewnętrznym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną przy al. Podwale w Wałbrzychu (części działek nr 66/4, 65/4, 69/1, 70, 71/1, 72/5, 73/1, 76/1, obręb nr 47 Podzamcze), na terenie zaznaczonym w załączniku nr 2 przy zachowaniu warunków określonych w załączniku nr 1.

**UZASADNIENIE**

W dniu 17.05.2023 r. Inwestor jw. przedłożył (za pośrednictwem pełnomocnika) wnioski w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych, wraz z parkingami, wewnętrznym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną przy al. Podwale w Wałbrzychu (części działek nr 66/4, 65/4, 69/1, 70, 71/1, 72/5, 73/1, 76/1, obręb nr 47 Podzamcze).

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 powinno nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy, stosownie do art. 59 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- projektowana inwestycja, zgodnie z ustawą 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 2023 r., poz. 1094 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy – powyższe zostało dopełnione, gdyż Wnioskodawca dołączył do akt sprawy ostateczną Decyzję nr 4/2023, znak: BSK.6220.11.2022, wydaną w dniu 11.04.2023 r., o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wraz z parkingami podziemnymi i terenowymi, wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną, przebudową gazociągu średnioprężnego w Wałbrzychu przy Alei Podwale (działki nr 66/4, 54/1, 53, 52/4, 66/4, 70, 71/1, 72/5, 73/1, 76/1, 72/3, 69/1, 65/4, 72/7, obręb nr 47 Podzamcze)”, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,
- 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 2023 r., poz. 1336 – tekst jednolity), w tym poza obszarami Natura 2000,
- wnioskowany teren położony jest w otulinie Książańskiego Parku Krajobrazowego (Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego Nr 5 z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie Książańskiego Parku Krajobrazowego),
- złożony wniosek, po uzupełnieniu w dniu 30.05.2023 r., 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 organu działającego w imieniu zarządcy wszystkich dróg publicznych w granicach administracyjnych miasta, którym jest Prezydent Miasta Wałbrzycha) oraz Biura Środowiska i Klimatu.

W odpowiedzi ZDKiUM (pismo znak: DR.4410.25.23 z dnia 27.06.2023 r. – data wpływu) określił warunki dotyczące przebiegu przyłączy w pasie drogowym, usytuowania projektowanych budynków względem zewnętrznej krawędzi jezdni, zjazdu oraz sposobu odprowadzania wód opadowych. Nadmienił również, że w granicach terenu objętego inwestycją przebiega rów melioracyjny R-3, będący w ich utrzymaniu i w związku z powyższym wszelkie prace należy przeprowadzić w sposób nie pogarszający jego drożności i przepustowości, a w razie naruszenia niezwłocznie go odnowić. Natomiast BSiK poinformowało, że grunty sklasyfikowane jako ŁIII oraz RIIIb, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, podlegają uzyskaniu decyzji na trwałe wyłączenie z produkcji rolnej. Ponadto w związku z przebiegającą przez wnioskowany teren napowietrzną linią przesyłową najwyższego napięcia NN 220 kV D-206 i linią elektroenergetyczną dystrybucyjną wysokiego napięcia WN 110 kV S-221 wystąpiono o opinię (art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do właściwych operatorów systemu przesyłowego, tj. kolejno do Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A oraz firmy Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu, którzy to przedłożyli stosowne wytyczne, odzwierciedlone w zapisach niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

W ramach działań wymaganych prawem ustalono również obszar analizowany, który zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 61 ust. 5a ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji, jednakże nie mniejszej niż 50 m (przy czym przez front należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd). Następnie na tak wydzielonym terenie (załączniki nr 4a-4g do niniejszej decyzji) tut. organ przeprowadził analizę jego funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania (wyniki w załączniku nr 3), która wykazała, iż przedmiotowe przedsięwzięcie może zostać zrealizowane w danej lokalizacji.

Oceniając łączne spełnienie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiających wydanie decyzji o warunkach zabudowy stwierdzono, że:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, zagospodarowana jest w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej,
- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- przepisy odrębne nie sprzeciwiają się realizacji przedmiotowej inwestycji,
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego, decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, ani w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu czy strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (wskazane obszary zostały wykluczone z zabudowy przy jednoczesnym uwzględnieniu przełożenia gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia, zgodnie z odrębnym postępowaniem administracyjnym).

Po przeprowadzeniu analizy o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sprawdzającej wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowanym zamierzeniem, przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy, który uzgodniono z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Legnicy Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych (przedsięwzięcie projektowane jest na użytkach rolnych) oraz Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego ze względu na urządzenia lotnicze (powierzchnia ochronna dla MET/N/B/4086/0/2009). Odstąpiono jednak od jego uzgodnienia z instytucją właściwą w sprawie ochrony gruntów rolnych, a także zarządcą drogi (wymaganych przepisami art. 53 ust. 4 pkt 6 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ze względu na fakt, że w zaistniałym przypadku funkcję uzgadniającego i wydającego decyzję pełni ten sam organ. Ponadto w dniu 05.07.2023 r. do tutejszego organu wpłynęło pismo Dolnośląskiego Zespołu Parków Krajobrazowych Oddział Wałbrzych (będącego stroną postępowania) opiniujące negatywnie przedmiotowe zamierzenie. Powyższe stanowisko zostało umotywowane zmniejszeniem strefy buforowej pomiędzy zabudową a parkiem krajobrazowym, zwiększoną ingerencją ludzi w środowisko zwierząt, zniknięciem enklawy śródpolnej drzew, zmianą stosunków wodnych, spotęgowaniem problemu palenia ognisk na obszarze leśnym i zaśmiecenia oraz zmianą warunków siedliskowych, co doprowadzi do zaniku niektórych gatunków. Dodatkowo oznajmił, że decyzja środowiskowa dla spornego przedsięwzięcia została wydana z pominięciem opinii DZPK, a Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, jako odrębna jednostka organizacyjna nie zajmuje się wszystkimi zagadnieniami dotyczącymi parków krajobrazowych.

Odnosząc się do powyższych zarzutów tutejszy organ zauważył, że:

- w niniejszym postępowaniu Książański Park Krajobrazowy nie jest ani organem opiniującym, ani uzgadniającym projekt decyzji o warunkach zabudowy, a jedynie stroną postępowania i uzależnianie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia od jego zgody nie ma żadnego umocowania prawnego,
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody otulina parku krajobrazowego nie stanowi formy ochrony przyrody, a tym samym lokalizacja inwestycji na jej terenie nie wymaga uzgodnienia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, który zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest organem właściwym w sprawie obszarów objętych ochroną innych niż park narodowy i jego otulina,

- większość przywołanych przez DZPK wyroków i orzeczeń odnosi się do parków narodowych i ich otuliny albo do parków krajobrazowych, natomiast w zaistniałym przypadku mamy do czynienia jedynie z otuliną parku krajobrazowego,
- zapisy niniejszej decyzji o warunkach zabudowy uwzględniają kwestie środowiskowe, w tym warunki realizacji przedsięwzięcia, zachowanie istniejącego zagajnika, zakaz zmiany stosunków wodnych,
- decyzja środowiskowa została wydana zgodnie z przepisami prawa, w tym po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (żaden przepis prawa nie mówi o współuczestnictwie zespołu parków krajobrazowych w postępowaniu jw.),
- trudno na obecnym etapie wyrokować, że planowana inwestycja zwiększy ilość palonych ognisk, zaśmiecenie czy stopień ingerencji w środowisko zwierząt na terenie Książańskiego Parku Krajobrazowego (żaden przepis prawa nie daje podstaw do rozstrzygnięć tego typu w decyzji o warunkach zabudowy).

Po zakończeniu postępowania dowodowego strony zostały poinformowane, iż przed wydaniem decyzji administracyjnej przysługuje im prawo czynnego udziału w postępowaniu, 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 2023 r., poz. 682 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. W trakcie biegu terminu jw. strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż brak jest wówczas możliwości zaskarżenia jej do SKO.

#### Załączniki:

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



#### Rozdzielnik:

1. Pełnomocnik
2. Strony wg wykazu
3. BAB aa.

30.08.2023  
*Tomasz Iliecki* stry medcm

**INWESTOR:**

Nowe Podzamcze Sp. z o.o.  
ul. Wojaczka 13  
58-160 Mikołów

**1. RODZAJ INWESTYCJI:**

Budowa zespołu budynków wielorodzinnych, wraz z parkingami, wewnętrznym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną przy al. Podwale w Wałbrzychu (części działek nr 66/4, 65/4, 69/1, 70, 71/1, 72/5, 73/1, 76/1, obręb nr 47 Podzamcze).

**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 ładu przestrzennego:**

2.1.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r., poz. 682 – 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 2022 r., poz. 1225 – tekst jednolity),
- uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha nr LV/600/22 z dnia 8 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2022 r., poz. 5617).

2.1.2. Budynki wielorodzinne zaprojektować jako obiekty:

- wykonane w tej samej technologii, wraz z układem komunikacyjnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i elementami małej architektury,
- spójne architektonicznie (przy jednoczesnym uwzględnieniu formy sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej i charakteru otoczenia),
- liczące nie więcej niż 10 kondygnacji (w tym nie więcej niż 8 kondygnacji nadziemnych),
- o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 7600 m<sup>2</sup>,
- z elewacjami od al. Podwale o szerokości mierzącej do 55 m (z tolerancją +2%),
- z dachami płaskimi.

2.1.3. Dopuszcza się:

- przeznaczenie kondygnacji podziemnych na garaże/parkingi podziemne, pomieszczenia techniczne i gospodarcze (komórki lokatorskie),
- wykorzystanie w całości kondygnacji podziemnych na garaże/parkingi,
- zlokalizowanie w parterach projektowanych budynków lokali usługowych, które nie będą uciążliwe dla funkcji mieszkaniowej i dadzą się ze sobą wzajemnie pogodzić (np. salon kosmetyczny, fryzjerski, fitness, biura),
- przeznaczenie lokali usługowych na funkcję handlową pod warunkiem, że łączna powierzchnia sprzedażna nie przekroczy 2000 m<sup>2</sup>,
- przekroczenie kondygnacjami podziemnymi obrysu kondygnacji nadziemnych (przy zachowaniu wskazanej powierzchni zabudowy),
- zróżnicowanie wysokości/ilości kondygnacji poszczególnych budynków lub ich części,
- budowę zbiornika/zbiorników retencyjnych do czasowego magazynowania wód opadowych.

2.1.4. Budynki mieszkalne sytuować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi względem projektowanego układu komunikacyjnego, z zachowaniem kierunkowości.

2.1.5. Zachować co najmniej 30% terenu objętego przedmiotowym zamierzeniem, jako powierzchnia biologicznie czynna, w tym pokryta zielenią ozdobną.

2.1.6. Sporządzając projekt zagospodarowania terenu uwzględnić dojścia i dojazd do budynków, miejsca na pojemniki przeznaczone do segregacji odpadów bytowych, stanowiska postojowe naziemne, zieleń towarzyszącą, plac zabaw itp.

2.1.7. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę formę architektoniczną projektowanych budynków skonsultować z Architektem Miejskim.

2.1.8. Przy realizacji małej architektury, szyldów oraz innych urządzeń i tablic reklamowych brać pod uwagę regulacje zawarte w ww. uchwale.

## **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 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r., poz. 2556 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2022 r., poz. 2409 – tekst jednolity),
- ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2022 r., poz. 699 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- Uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego Nr XLI/1407/17 z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

2.2.2. W przypadku kolizji inwestycji z drzewami lub krzewami postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.2.3. Roboty ziemne prowadzone w sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów wykonywać w sposób niezagrażający ich żywotności.

2.2.4. Zachować zagajnik zlokalizowany w północno-wschodniej części wnioskowanego obszaru, jako teren rekreacyjny

2.2.5. Nie zakłócać istniejących stosunków wodnych.

2.2.6. Wszelkie prace należy przeprowadzić bez szkody dla istniejącego cieków wodnego (rów melioracyjny R-3), tj. w sposób nie pogarszający jego drożności i przepustowości, a w razie jego naruszenia niezwłocznie go odnowić/naprawić lub przebudować.

2.2.7. Zastosować rozwiązania uniemożliwiające dostawanie się zanieczyszczonych wód opadowych oraz substancji ropopochodnych do gruntu.

2.2.8. Spełnić warunki decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

2.2.9. W przypadku konieczności niwelacji terenu masami ziemnymi innymi niż wskazane w art. 2 pkt 3 ww. ustawy o odpadach należy na powyższe uzyskać stosowne zezwolenie.

2.2.10. Zaopatrzenie w energię cieplną zapewnić zgodnie z ww. uchwałą w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

## **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 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2023 r., poz. 645 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r., poz. 1385 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r., poz. 537 – tekst jednolity),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1518).

2.3.2. Realizację inwestycji dopuszcza się pod warunkiem:

- skomunikowania projektowanego zespołu mieszkaniowego poprzez drogę publiczną projektowaną/wybudowaną (wraz ze skrzyżowaniem z al. Podwałe) zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U z 2023 r., poz. 162 – tekst jednolity),
- przełożenia gazociągu kolidującego z planowanym zamierzeniem,
- zachowania wymaganych przepisami odległości od napowietrznej linii przesyłowej najwyższego napięcia NN 220 kV D-206 i linii elektroenergetycznej dystrybucyjnej wysokiego napięcia WN 110 kV S-221.

2.3.3. Spełnić warunki operatorów systemów przesyłowych:

a) dla linii elektroenergetycznej 220 kV Świebodzice-Boguszów, przęsla 17-18-19 (Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. w Poznaniu):

- wyznaczyć pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m w rzucie poziomym od osi linii w obu kierunkach),
- w ww. pasie zakazuje się realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym budynków mieszkalnych (warunki lokalizacji wszelkich innych obiektów – przy spełnieniu wszystkich wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa” uzgodnić z właścicielem linii) oraz tworzenia hałd i nasypów,
- wszelkie zmiany w klasyfikacji terenu w obrębie pasa technologicznego i jego najbliższym sąsiedztwie zaopiniować u właściciela linii,
- nie sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16,50 m od jej osi w obu kierunkach,

b) dla linii elektroenergetycznej dystrybucyjnej wysokiego napięcia WN 110 kV (Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu),

- wyznaczyć pas technologiczny w poziomie, nie mniejszy niż 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
- w ww. pasie zakazuje się w szczególności sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) oraz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,

- w przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu w ww. pasie technologicznym lub planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów mniejszej niż 15 m należy dokonać uzgodnień branżowych z właścicielem,
  - zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej, w tym słupów i linii elektroenergetycznych w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- 2.3.4. Kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną usunąć na zasadach określonych przez właścicieli sieci.
- 2.3.5. Projektowane budynki przyłączyć do sieci uzbrojenia terenu zgodnie z warunkami uzyskanymi od właścicieli niezbędnych sieci.
- 2.3.6. Wody opadowe zagospodarować w miejscu ich powstania lub odprowadzać w sposób niezagrażający obiektom i działkom sąsiednim, w tym stosując rozwiązania uniemożliwiające zalewanie dróg.
- 2.3.7. W przypadku budowy przyłączy w pasie drogowym dróg publicznych uzyskać zezwolenie Zarządu Dróg, Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu na ich przebieg (zgodnie z art. 39 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy o drogach publicznych).
- 2.3.8. Zgodnie z art. 29 ust. 1 ww. ustawy o drogach publicznych, uzyskać zgodę Zarządu Dróg, Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu na lokalizację/przebudowę zjazdu.
- 2.3.9. Projektowane budynki usytuować w odległości nie mniejszej niż 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanej drogi publicznej, z której mają być dostępne, zgodnie z art 43 ust. 1 ww. ustawy o drogach publicznych.
- 2.3.10. Komunikację wewnętrzną zaprojektować w sposób zapewniający bezpieczny dojazd (w tym pojazdów uprzywilejowanych i służb komunalnych) do poszczególnych budynków oraz uwzględniający możliwość zaparkowania/postoju i poprowadzenia sieci uzbrojenia terenu.
- 2.3.11. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych (uwzględniając garaż podziemny i parkingi naziemne) dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym przeznaczonych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
- 2.3.12. Bilansując miejsca postojowe przyjąć założenie, że:
- na jedno mieszkanie o powierzchni użytkowej nie większej niż 45 m<sup>2</sup> nie może przypadać mniej niż 1 miejsce postojowe, a w przypadku mieszkań większych przyjąć 1,5 miejsca postojowego na lokal,
  - na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej projektowanych lokali usługowych nie może przypadać mniej niż 1 miejsce postojowe.

#### **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.

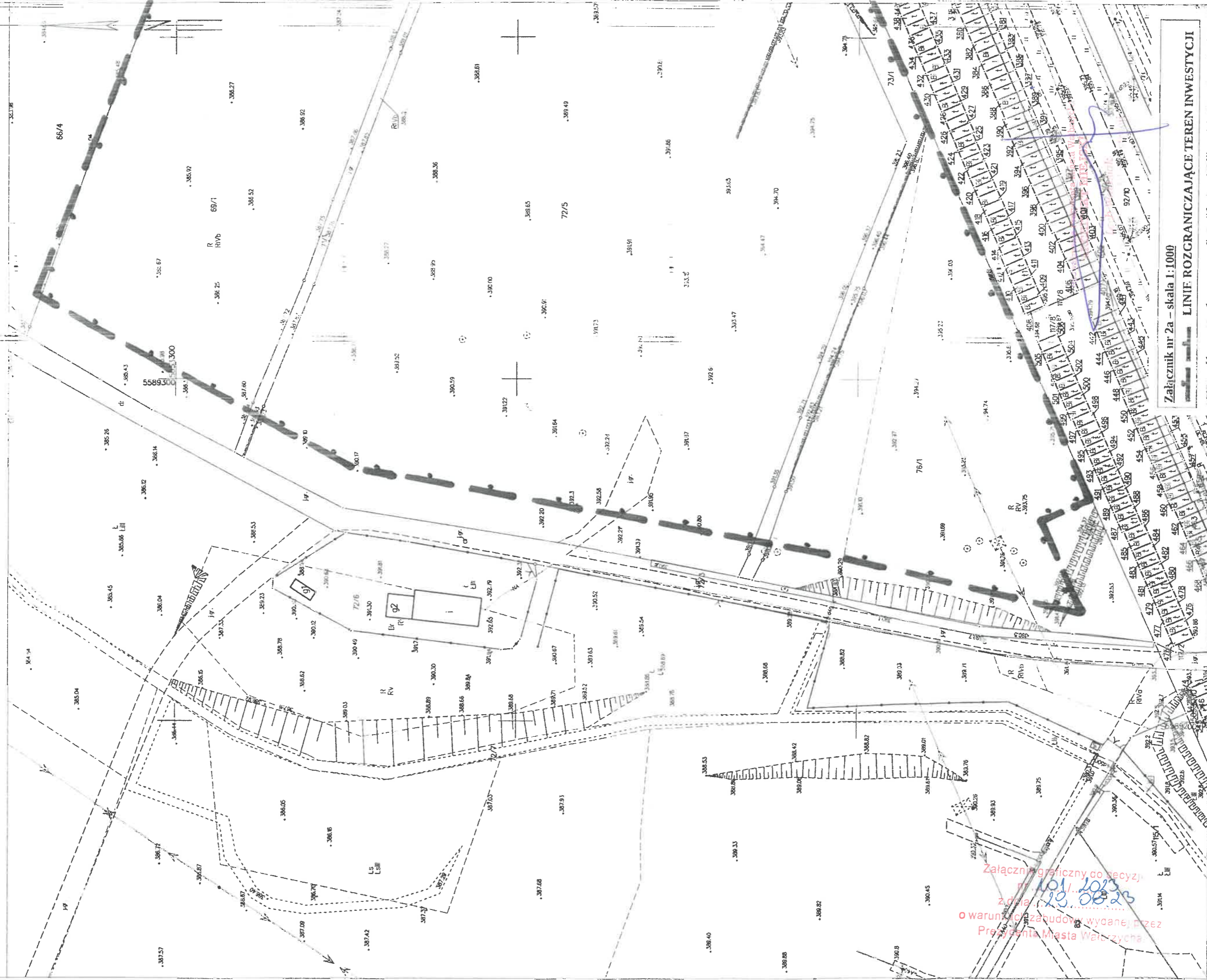
### **3. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały zaznaczone na mapie zasadniczej w skali 1:1000.



# MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5(15), układ wys. PL-EVRF 2007-NH  
Sekcje mapy: 5.142.32.11.2; 5.142.32.06.4

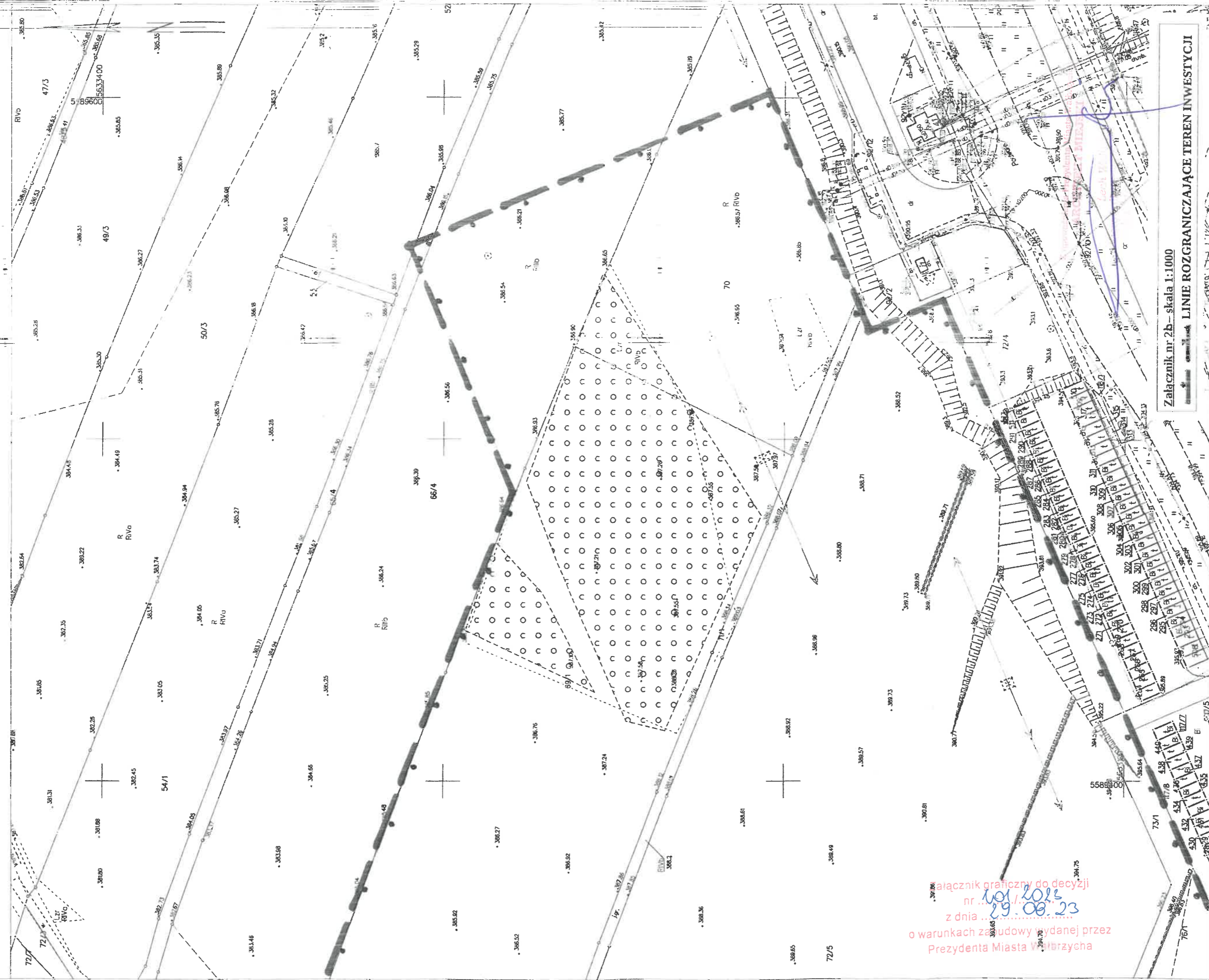


Załącznik nr 2a – skala 1:1000  
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Załącznik graficzny do decyzji  
z dnia 29.08.23  
o warunkach zabudowy wydanej przez  
Prezydenta Miasta Wałbrzycha

MAPA ZASADNICZA  
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 sfera 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH  
Sekcje mapy: 5.142.32.06.4; 5.142.32.07.3



Załącznik nr 2b – skala 1:1000  
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

Załącznik graficzny do decyzji  
nr .../.../2023  
z dnia ...29.08.23  
o warunkach zabudowy wydanej przez  
Prezydenta Miasta Wałbrzycha



**Analiza funkcjonalno – przestrzenna terenu w rejonie al. Podwale w Wałbrzychu (działki o nr ewid. 66/4, 65/4, 69/1, 70, 71/1, 72/5, 73/1, 76/1, obręb nr 47 Podzamcze wraz z obszarem przyległym)**

**1. Cel analizy**

W poniższej analizie ustosunkowano się do wniosku Nowego Podzamcza Sp. z o.o. z dnia 17 maja 2023 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych, wraz z parkingami, wewnętrznym układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną przy al. Podwale w Wałbrzychu. Zgodnie z wnioskiem Inwestor planuje:

- objęcie inwestycją 76815 m<sup>2</sup> ww. działek (w tym pozostawienie ok. 23000-52000 m<sup>2</sup> terenu jako powierzchnia biologicznie czynna),
- realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej (szacuje się ok. 60% mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej niż 45 m<sup>2</sup>) z lokalami usługowymi w parterach (w 7 budynkach planuje się przeznaczyć po ok. 400 m<sup>2</sup>, a w jednym ok. 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na usługi, przy czym łączna powierzchnia sprzedaży nie przekroczy 2000 m<sup>2</sup>),
- budowę budynków z dachami płaskimi i 1-2 kondygnacjami podziemnymi: dwóch typu A (liczących 4-8 kondygnacji nadziemnych, o maksymalnej wysokości mierzącej 31-32 m, przy froncie szerokości ok. 35-45 m), trzech typu B (liczących 4-6 kondygnacji nadziemnych, o maksymalnej wysokości mierzącej 24-25 m, przy froncie szerokości ok. 40-50 m), 1 typu C (liczącego 4-6 kondygnacji nadziemnych, o maksymalnej wysokości mierzącej 24-25 m, przy froncie szerokości ok. 40-50 m), 1 typu D (liczącego 4-6 kondygnacji nadziemnych, o maksymalnej wysokości mierzącej 24-25 m, przy froncie szerokości ok. 35-45 m), 1 typu E (liczącego 4-8 kondygnacji nadziemnych, o maksymalnej wysokości mierzącej 31-32 m, przy froncie szerokości ok. 45-55 m) o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej 6100-7500 m<sup>2</sup>,
- wykonanie wewnętrznego układu komunikacyjnego, wraz z parkingami naziemnymi i podziemnymi (przeznaczenie 492 miejsc postojowych dla mieszkańców, 17 dla gości i 76 dla klientów usług) oraz infrastruktury technicznej i zbiornika retencyjnego.

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 2023 r., poz. 977).

**2. Przedmiot analizy**

Przedmiotowa analiza obejmuje działki nr 66/4, 65/4, 69/1, 70, 71/1, 72/5, 73/1, 76/1, obręb nr 47 Podzamcze; położone przy al. Podwale w Wałbrzychu, wraz z terenem działek przyległych oraz znajdujących się w bliskim sąsiedztwie miejsca planowanej inwestycji.

**3. Funkcja oraz charakterystyka zagospodarowania terenu**

Analizowany obszar to teren obejmujący swym zasięgiem skarane budynki wielorodzinne dużego osiedla mieszkaniowego (usytuowane na południe od al. Podwale, tj. przy ul. Basztowej i ul. Blankowej) oraz zespoły garażowe i zabudowania spółdzielni mieszkaniowej (w tym wykorzystywane na działalność usługową).

Generalizując, budynki mieszkalne to obiekty o prostej, zwartej bryle, z dachami płaskimi (poza budynkiem przy ul. Blankowej, który jest pokryty dachem mansardowym, a dodatkowo jego parter został przeznaczony na usługi) i elewacjami frontowymi o szerokościach mierzących ok. 15-74 m w przypadku budynków jednoczłonowych czy pojedynczych segmentów (składających się ostatecznie na ciągi zabudowań o długościach mierzących od ok. 30 m do prawie 200 m) i powierzchniach zabudowy wynoszących od ok. 300 m<sup>2</sup> do ok. 2235 m<sup>2</sup>, podpiwniczone, liczące po cztery, osiem lub jedenaście kondygnacji nadziemnych, urozmaicone jedynie nieregularną (łamaną) linią zabudowy, przebiegającą w odległości ok. 12-35 m od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg, przy których zostały zlokalizowane. Kolejny budynek wielorodzinny powstaje także na działkach nr 115/5 i 115/6...

Rozpatrywanej zabudowie mieszkaniowej towarzyszy ogólnodostępna zieleń wewnątrzosiedlowa z wpisanymi w nią ciągami pieszo-jezdnymi, parkingami, placami gospodarczymi i miejscami zabaw dla dzieci. Ponadto pomiędzy powyższe budynki mieszkalne wpisane zostały (bez zachowania linii zabudowy) pojedyncze parterowe obiekty usługowe z dachami płaskimi. Zabudowa usługowa (w tym fragment działki nr 199/6 zabudowanej w ok. 20% i zagospodarowanej piętrowym budynkiem spółdzielni mieszkaniowej, obiektami usługowymi, garażowymi i technicznymi) znajduje się także po północnej stronie al. Podwale.

Reasumując parcele, na który usytuowana została wyżej omawiana zabudowa są zagospodarowane w ok. 13-100%, dając średnią wynoszącą prawie 35%. Przy czym w przypadku mieszkaniówki parametr ten wynosi ok. 13-45% przy średniej nieco przekraczającej 26%, a średnia szerokość elewacji frontowy budynków mieszkalnych (biorąc pod uwagę oddzielne segmenty) mierzy ok. 40,50 m.

W granicach rozpatrywanego terenu znajduje się także duży zespół garażowy przedzielony pętlą autobusową. Składają się na niego boksy garażowe zlokalizowane szeregowo w dwunastu ciągach (równoległych parami względem siebie) i charakteryzujące się jednorodnością architektoniczną i zdyscyplinowaniem projektowym widocznym zarówno w sposobie ich usytuowania (wzdłuż linii zabudowy wyznaczonych przez elewacje frontowe, z uskokami co kilka lub kilkanaście sztuk), jak i ukształtowania bryły (rzuty na planie prostokąta, dachy płaskie, jednospadowe) czy gabarytach (porównywalne powierzchnie zabudowy wynoszące ok. 19-23 m<sup>2</sup>, szerokości elewacji frontowych mierzące ok. 2,80-3,50 m i wysokości ok. 3 m). Poza tym pokrywają one parcele, na których zostały usytuowane średnio w 91%.

Pozostały rozpatrywany obszar (w tym z obszarami zadrzewionymi i zakrzewionymi) jest wolny od zabudowy i częściowo wykorzystywany pod uprawy polowe.

Stan zagospodarowania działek nr 66/4, 65/4, 69/1, 70, 71/1, 72/5, 73/1, 76/1 (miejsce planowanej inwestycji)

Przedmiotowe parcele są wolne od zabudowy i częściowo wykorzystywane rolniczo (uprawy zbożowe), a częściowo – bliżej al. Podwale – porośnięte dziko rosnącą zielenią, głównie niską (trawy) i średniowysoką (krzewy i samosiejki). Ponadto przez wnioskowany obszar przebiegają linie energetyczne, tj. napowietrzna linia przesyłowa najwyższego napięcia NN 220 kV D-206 i linia elektroenergetyczna dystrybucyjna wysokiego napięcia WN 110 kV S-221 (co do których właściciele nakazali zamieścić stosowne zapisy w niniejszej decyzji o warunkach zabudowy) oraz gazociąg podwyższonego średniego ciśnienia przeznaczony do przełożenia (niezbędne dokumenty w aktach sprawy).

#### **4. Dostęp do drogi publicznej**

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowany obszar posiada dostęp do drogi publicznej – przylega do al. Podwale odcinkiem o długości ok. 58 m. Ponadto przedmiotowa inwestycja ma być obsługiwana poprzez drogę publiczną projektowaną (wraz ze skrzyżowaniem z al. Podwale) zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U z 2023 r., poz. 162 – tekst jednolity).

#### **5. Uzbrojenie terenu**

Dla planowanego zamierzenia Inwestor przedłożył oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz zapewnienie dostaw wody i odbioru ścieków, a także wstępne zapewnienie odbioru wód opadowych, roztopowych i opadowych (uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego).

#### **6. Przeznaczenie gruntu**

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, jednakże przedmiotowe działki, w części sklasyfikowanej jako grunt klasy III, zgodnie z art. 11 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymagają uzyskania decyzji zezwalającej na trwałe wyłączenie z produkcji rolnej.

#### **7. Zgodność z przepisami odrębnymi**

Planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

#### **8. Wynik analizy**

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. gdy:

– co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

Analizowany obszar to głównie teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zatem w przypadku planowanej inwestycji bezsprzecznie mamy do czynienia z kontynuacją funkcji (zachowana została zasada podobieństwa – tzw. dobrego sąsiedztwa w zakresie funkcji), a rozpatrywane obiekty posiadają cechy i gabaryty, na podstawie których można określić stosowne parametry i wskaźniki dla nowego zamierzenia. Planowana inwestycja wpisuje się w istniejące zagospodarowanie, gdyż projektowane budynki wielorodzinne, stosownie do 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 2003 r. Nr 164, poz. 1588), będą miały geometrię dachu zgodną z domami występującymi w granicach analizowanego obszaru (dachy płaskie – dominujące), podobnie jak ilość kondygnacji. Natomiast wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy przyjęto na poziomie ok. 10% (przy średniej dla zabudowy wielorodzinnej wynoszącej ok. 26%) gdyż znaczna część terenu objętego inwestycją, ze względu na istniejące linie elektroenergetyczne i przekładany gazociąg, jest niedostępna dla realizacji budynków mieszkalnych (zmniejszenie intensywności zabudowy dopuszczone § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia). Trzeba również wyjaśnić, że szerokość elewacji frontowej została ustalona na większą niż wyliczona średnia (stosownie do § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia) i nie powoduje to dysonansu z otoczeniem, gdyż część analizowanych

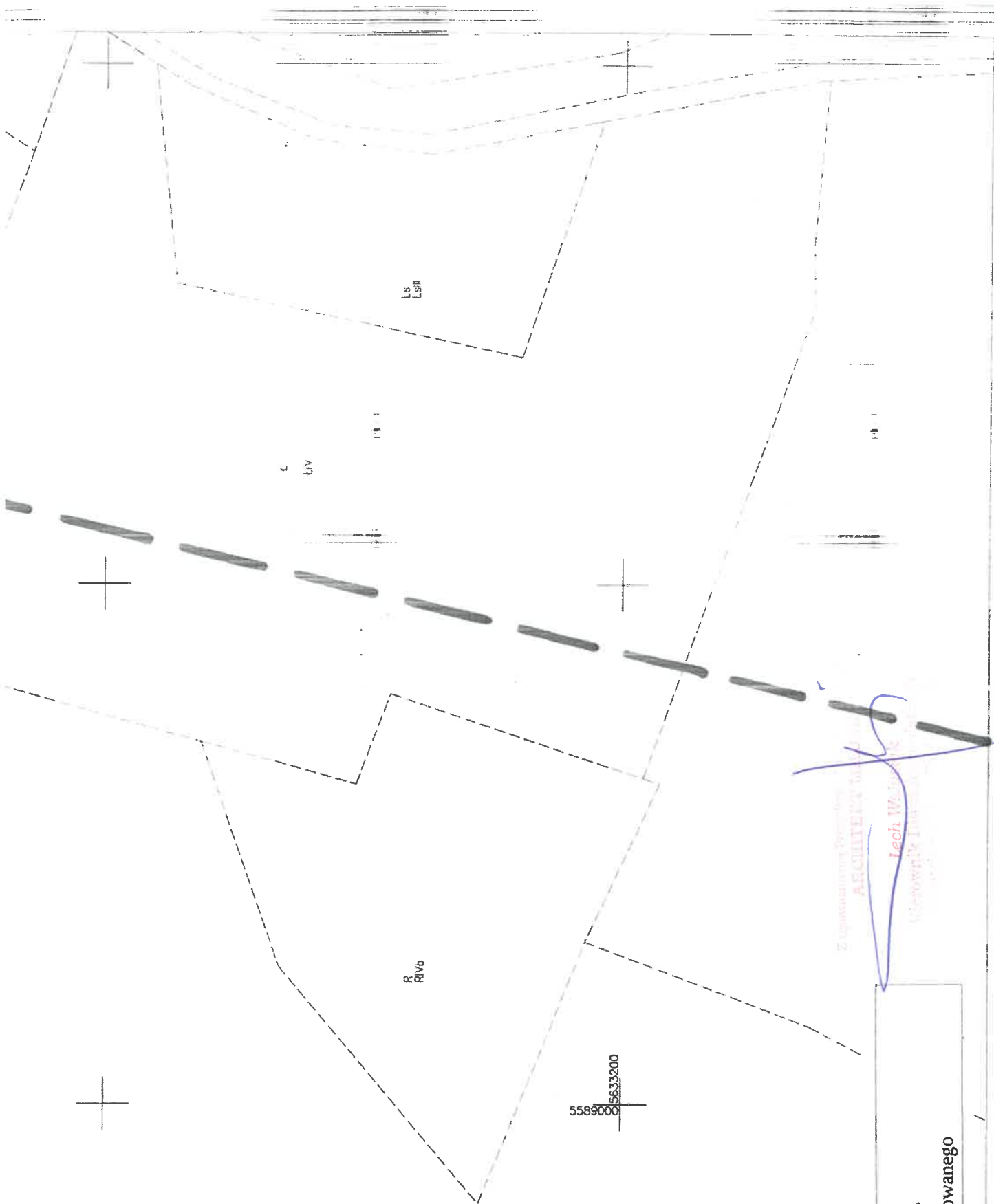
budynków wielorodzinnych składa się na zwartą zabudowę tworzącą ciągi długości ok. 75-195 m. Poza tym wskazania dotyczące linii zabudowy mają na celu dostosowanie się do projektowanego układu przestrzennego (§ 4 ust. 4 ww. rozporządzenia).

- wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej,  
Teren objęty inwestycją posiadają dostęp do drogi publicznej – al. Podwałe.
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,  
Warunek został spełniony, gdyż do akt sprawy dołączono stosowne dokumenty.
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,  
Zgodnie z §8 i §9 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r., poz. 1390 z późniejszymi zmianami) teren projektowanej inwestycji stanowią użytki rolne oznaczone na mapie ewidencji gruntów symbolami R – grunty orne i Lzr – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, jednakże przedsięwzięcie planowane jest w granicach administracyjnych miasta. Zatem grunty sklasyfikowane jako klasa III wymagają tylko uzyskania decyzji zezwalającej na trwałe wyłączenie z produkcji rolnej (art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).
- przepisy odrębne nie sprzeciwiają się realizacji przedmiotowej inwestycji.  
Brak kolizji.
- zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze w stosunku do którego, decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, ani w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu czy strefy bezpieczeństwa rurociągu.  
Wyżej wskazane obszary zostały wykluczone z zabudowy (z uwzględnieniem przełożenia gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 MOP 1,6 MPa, stanowiącego własność Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. - stosownie do Porozumienia nr 1/2023 zawartego w dniu 30.05.2023 r. pomiędzy PSG a Inwestorem, znajdującego się w aktach sprawy).

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że występujące na przedmiotowym obszarze uwarunkowania pozwalają na realizację wnioskowanej inwestycji, gdyż spełnione zostały wszystkie warunki wymienione w art. 61 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Empowerment of the Mayor of Wałbrzych  
**ARCHITEKT MIEJSKI**  
Lech Walusiak  
Pracownik Biura Administracji  
Kameralna 22, 56-100 Wałbrzych



Zgromadzenie Projektowe  
**ARCHITECTURA**  
Lech W. [illegible]  
Miejscowość [illegible]

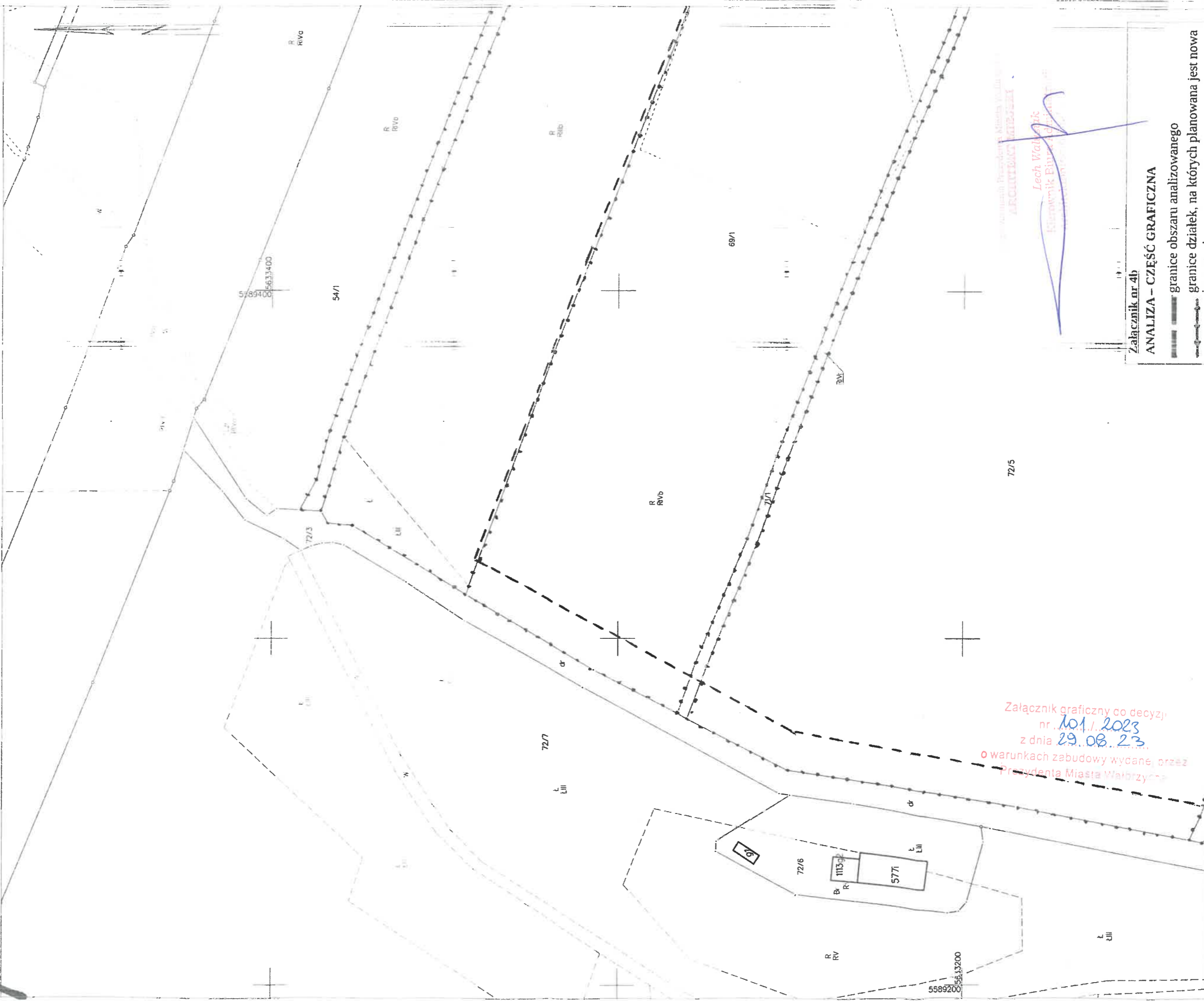
Załącznik graficzny do decyzji  
nr 101 / 2023  
z dnia 29.08.23  
o warunkach zabudowy wydanej przez  
Prezydenta Miasta Wałbrzycha

**Załącznik nr 4a**  
**ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA**  
granice obszaru analizowanego

Wałbrzych dn. 2023-06-27  
Sporządził(o) wydruk: Anna Grzonkowska

MAPA EWIDENCYJNA  
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH



Załącznik graficzny do decyzji  
nr. 101./2023  
z dnia 29.08.23  
o warunkach zabudowy wydanej przez  
Prezydenta Miasta Wałbrzycha

Urząd Miasta Wałbrzycha  
ARCHITECT MIEBUSEK  
Lech Walczak  
Kierownik Biura Projektów

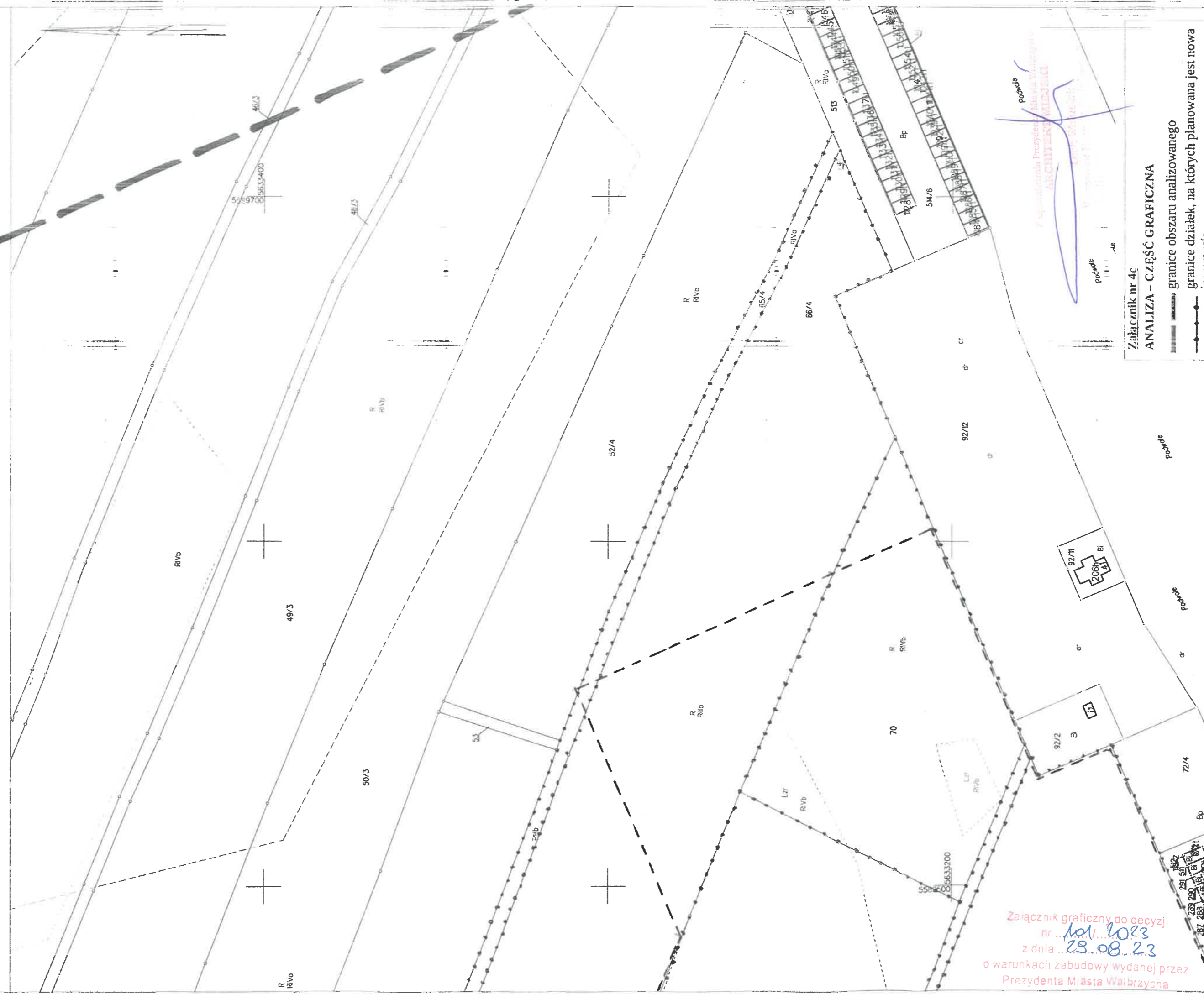
Załącznik nr 4b

ANALIZA - CZĘŚĆ GRAFICZNA

- granice obszaru analizowanego
- granice działek, na których planowana jest nowa inwestycja
- granice terenu objętego wnioskiem

MAPA EWIDENCYJNA  
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-E TRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 (średnica 5°), PL-EVRF 2007-NH



Załącznik nr 4c

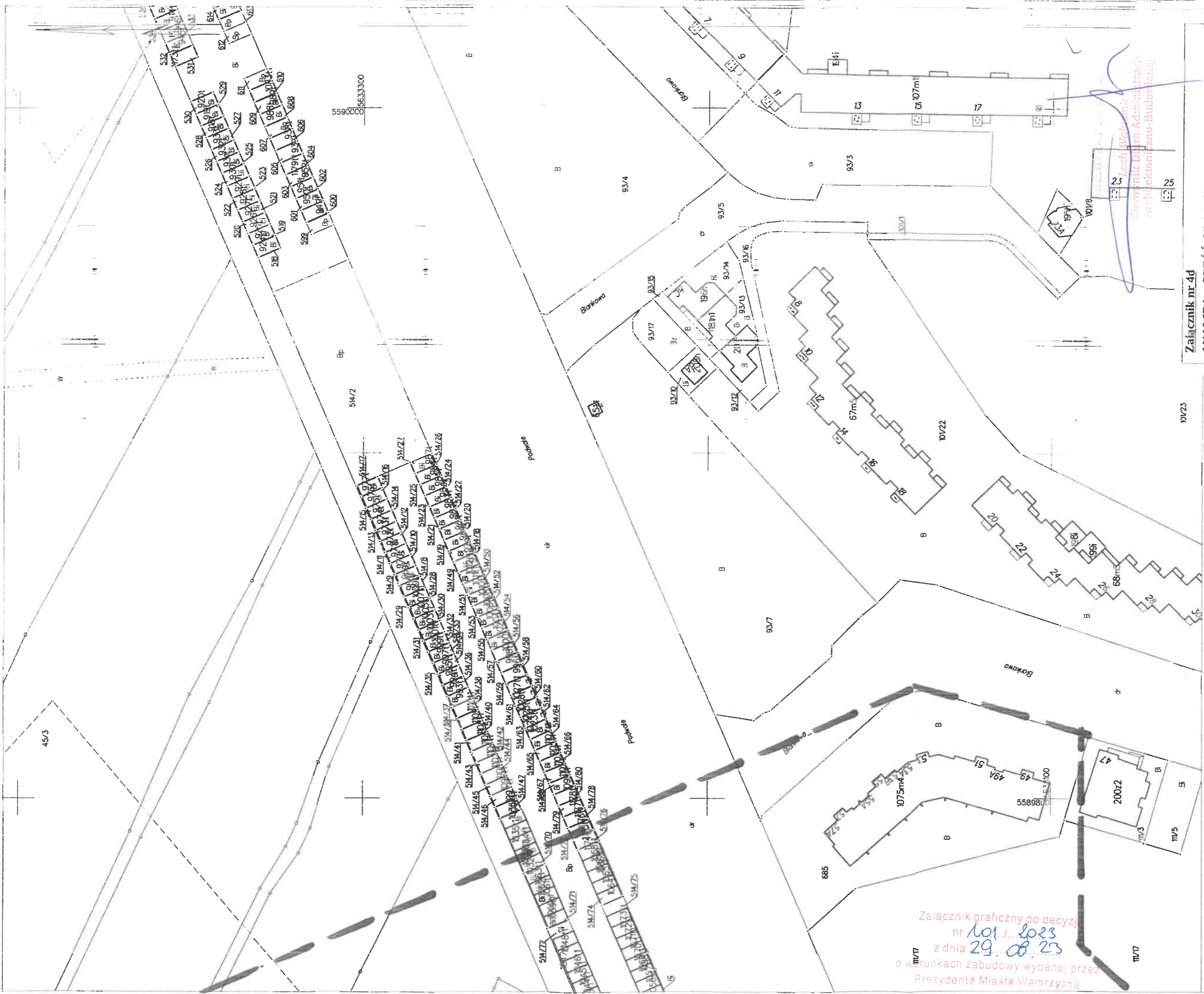
ANALIZA - CZĘŚĆ GRAFICZNA

- granicę obszaru analizowanego
- granicę działek, na których planowana jest nowa inwestycja
- granicę terenu objętego wnioskiem

Załącznik graficzny do decyzji  
nr ...*101*.../...*2023*  
z dnia ...*29.08.23*  
o warunkach zabudowy wydanej przez  
Prezydenta Miasta Wałbrzyna

# MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strafa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH



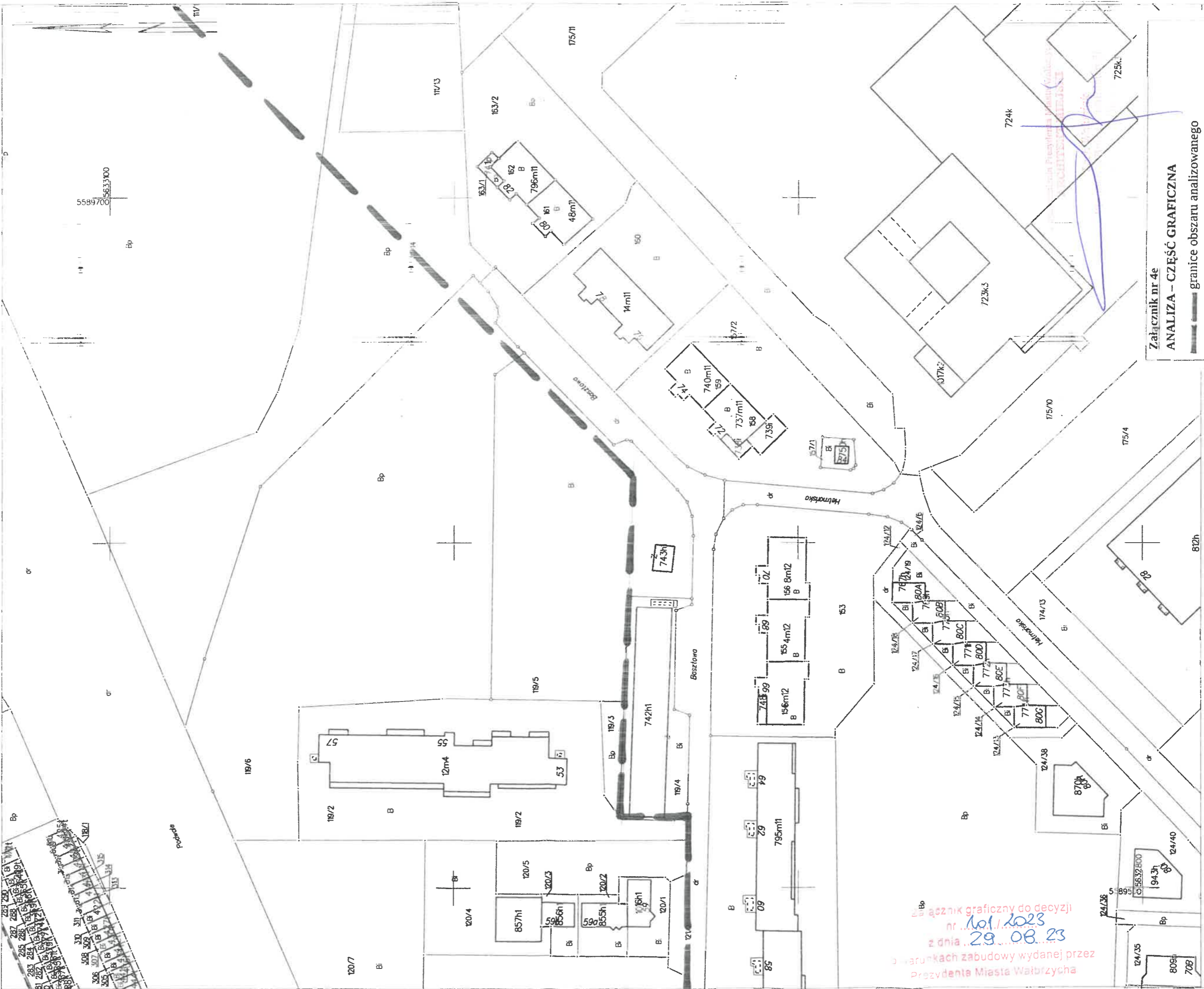
Załącznik graficzny po decyzji  
nr 101./.../2023  
z dnia 29.08.23  
o warunkach zabudowy wydanej przez  
Prezydenta Miasta Wałbrzycha

Lech Wałbrzych  
Mierownik Biura Administracji  
Architektoniczno-Budowlanej

Załącznik nr 4d  
ANALIZA - CZĘŚĆ GRAFICZNA  
granicę obszaru analizowanego

# MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (5°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH



Załącznik nr 4e  
**ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA**

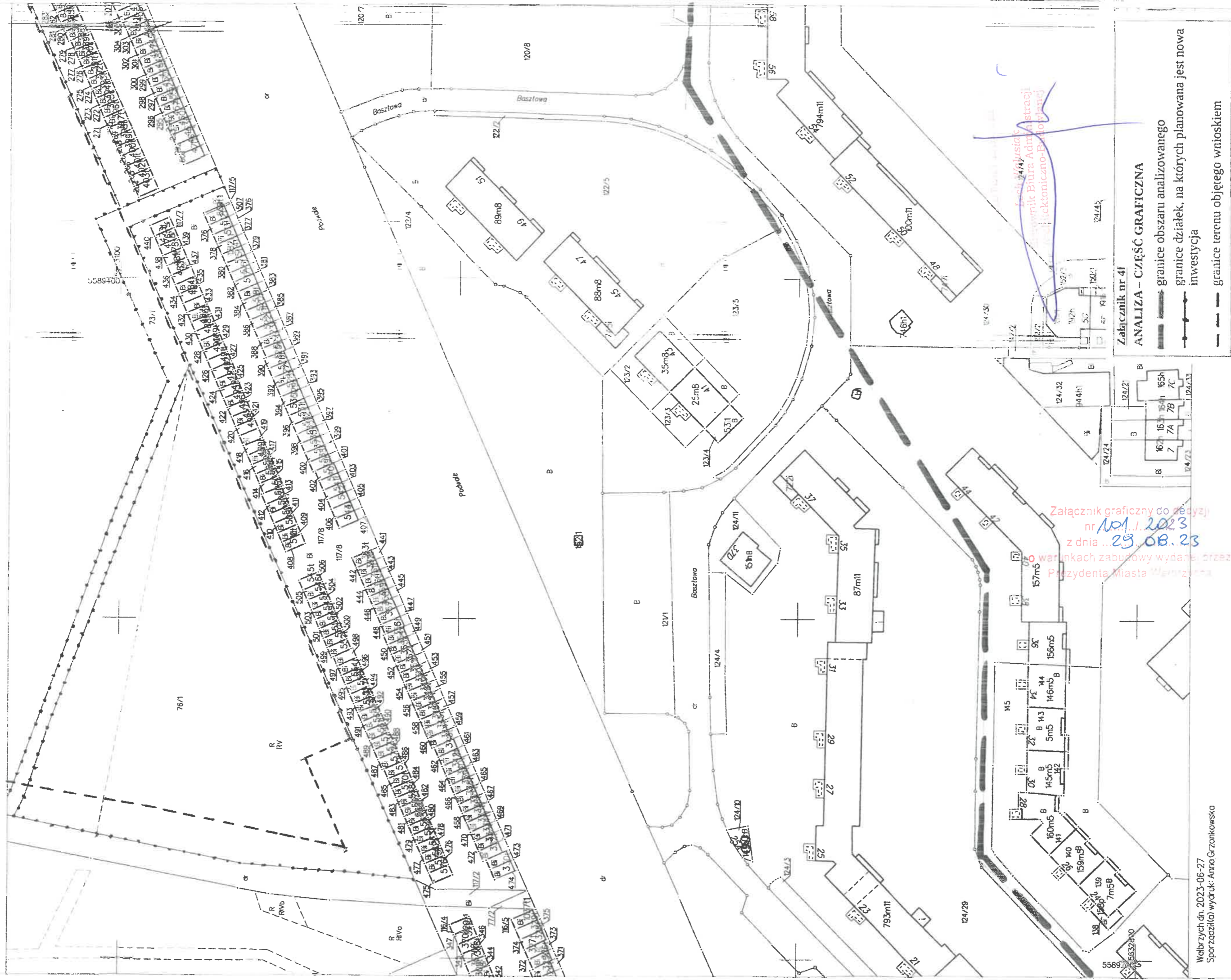
- granice obszaru analizowanego
- granice działek, na których planowana jest nowa inwestycja

Wzrostnik graficzny do decyzji  
nr 101/2023  
z dnia 29.08.23  
w warunkach zabudowy wydanej przez  
Prezydenta Miasta Wałbrzycha



MAPA EWIDENCYJNA  
SKALA 1:1000

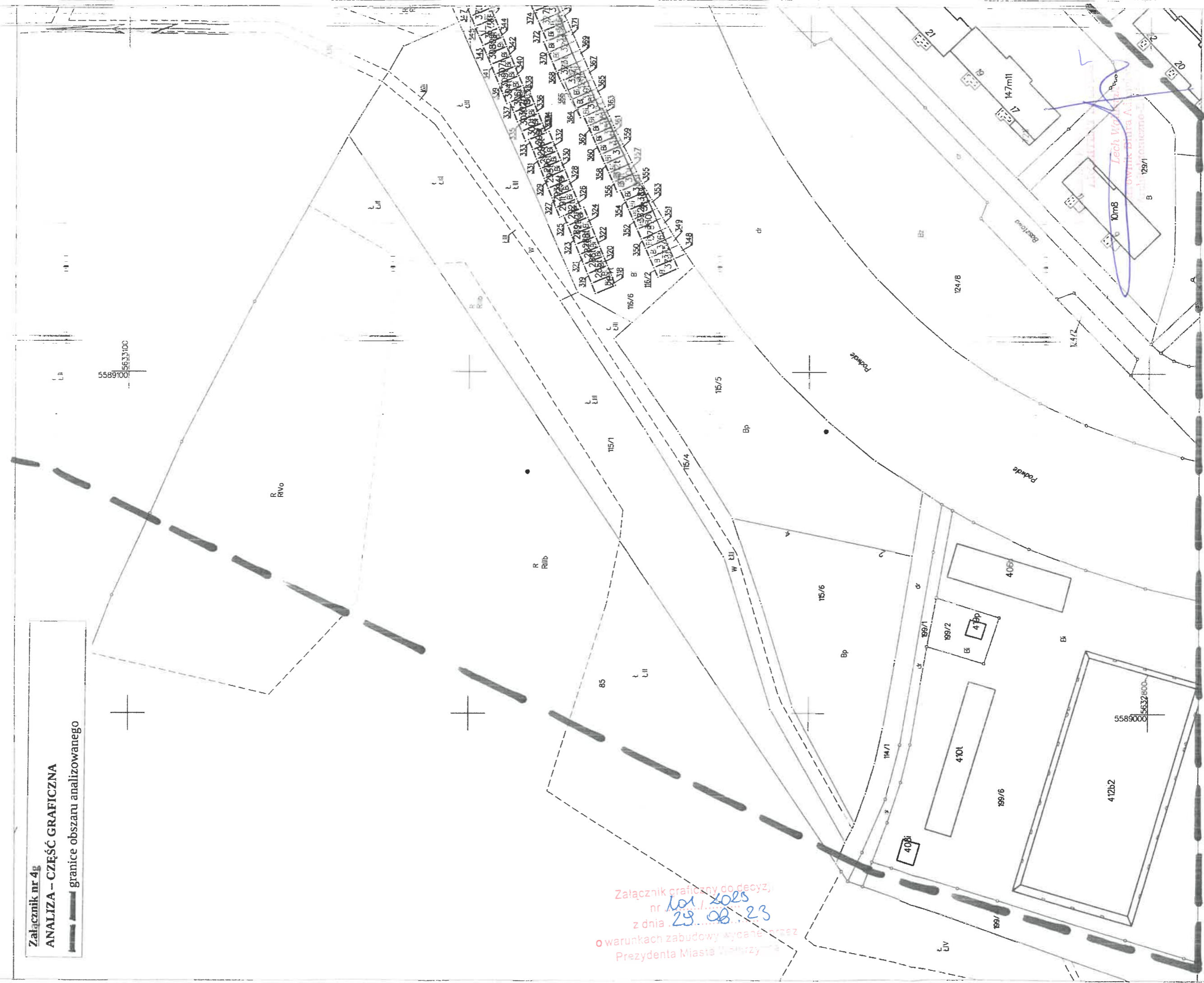
Układ odniesienia: PL-ETRF 89, układ współrzędnych: PL-2000 strona 5 ("5")  
Klasyfikacja w/s: PL-EVRF 2007-NH



# MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-E TRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF 2007 NH

Załącznik nr 4g  
ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA  
granicie obszaru analizowanego



Załącznik graficzny do decyzji  
nr 101.1.2023  
z dnia 29.08.23  
o warunkach zabudowy wydanej przez  
Prezydenta Miasta Wałbrzycha