

BAB.6730.131.2023

**DECYZJA NR 141/2023
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i art. 61 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późniejszymi zmianami), art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 755 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku spółki

Saller Polbau sp. z o. o. Poland Projekt Beta Sp. k.
ul. Wyścigowa 56C
53-012 Wrocław

USTALAM

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego przy ul. Wieniawskiego w Wałbrzychu na części działki nr 224/12 obręb Podzamcze 47, na terenie zaznaczonym w załączniku graficznym nr 2 przy zachowaniu warunków określonych w załączniku nr 1.

UZASADNIENIE

W dniu 15 września 2023r. pełnomocnik inwestora – pani Magda Godyla-Okoń – przedłożył wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego przy ul. Wieniawskiego w Wałbrzychu na części działki nr 224/12 obręb Podzamcze 47.

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, gdyż uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha Nr XXV/45/04 z dnia 30 kwietnia 2004r. ze względu na nieznaczne wpływy eksploatacji wód leczniczych na środowisko odstąpiono od sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Szczawna Zdroju na terenie Gminy Wałbrzych, zatem określenie sposobu zagospodarowania rozpatrywanego terenu, stosownie do art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy;
- planowana inwestycja jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. (Dz. U. z 2019r. poz 1839 z późniejszymi zmianami) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stąd przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy zachodził wynikający z przepisów o ochronie środowiska obowiązek przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, a inwestor przedstawił (dołączoną do wniosku) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (decyzja nr 5/2023 z dnia 2.08.2023r.), w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- planowana inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późniejszymi zmianami), w tym poza obszarami Natura 2000;
- zamierzenie częściowo znajduje się na terenie udokumentowanych złóż kopalin (wody lecznicze – złożo „Szczawno-Zdrój”) oraz fragmentarycznie w granicach terenu górniczego wód leczniczych Szczawna-Zdroju;
- Rada Miejska Wałbrzycha w dniu 8 listopada 2022r. podjęła uchwałę nr LV/600/22 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;
- parcela nr 224/12 obręb 47 ujęta została w wykazie potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi;
- złożony wniosek spełniał wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 52 ust. 2 w powiązaniu z art. 64).

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 na mocy art. 19 ust. 5 ustawy o drogach publicznych jest Prezydent Miasta Wałbrzycha). W odpowiedzi na powyższe tut. ZDKiUM (pismo znak DR.4410.91.23 z dnia 4.10.2023r.) określił ogólne warunki dotyczące organizacji zjazdów, lokalizacji przyłączy i odprowadzania wód opadowych.

W ramach działań wymaganych prawem ustalono obszar analizowany, który zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i nie mniejszej niż 50m.

Następnie na tak wydzielonym terenie (załączniki nr 4A-4F) tut. organ przeprowadził analizę jego funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania (wyniki w załączniku nr 3), która wykazała, iż przedmiotowy zamiar inwestycyjny ma możliwości realizacji we wskazanej lokalizacji.

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

- 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, w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu, ani obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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 (zgodnie z art. 53 ust. 4 tej ustawy) uzgodniono z:

- Geologiem Wojewódzkim we Wrocławiu (działającym w imieniu Marszałka Województwa Dolnośląskiego) w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin
- Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego we Wrocławiu z uwagi na lokalizację inwestycji w granicach terenu górniczego wód leczniczych oraz
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wałbrzychu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych w zakresie higieny pracy a także warunków zdrowotnych żywności, żywienia i produktów kosmetycznych/ warunków higieniczno-sanitarnych.

Odstąpiono jednak od jego uzgodnienia z zarządcą drogi (wymaganego przepisami art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), gdyż w tym wypadku funkcję uzgadniającego i wydającego decyzję pełni ten sam organ.

Po zakończeniu postępowania dowodowego strony zostały powiadomione, iż przed wydaniem przedmiotowej 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 terenu i spełnienie warunków art. 61 ust. 1 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 1994r. Prawo budowlane: tekst jednolity Dz. U. z 2023r., 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 do jego wniesienia strona może zrzec się tego prawa wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję – wówczas z dniem doręczenia temu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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-4F- część graficzna analizy

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Wałbrzycha
ARCHITEKT MIEJSKI

Lech Walusiak
Kierownik Biura Administracji
Architektoniczno-Budowlanej

Otrzymują:

1. Pełnomocnik inwestora: pani Magda Godyla – Okoń, ul. Graniczna 105, 54-530 Wrocław
2. Strony wg rozdzielnika.
3. BAB a.a.

INWESTOR:

Saller Polbau sp. z o. o. Poland Projekt Beta Sp. k.
ul. Wyścigowa 56C
53-012 Wrocław

1. RODZAJ INWESTYCJI:

Budowa budynku usługowego przy ul. Wieniawskiego w Wałbrzychu na części działki nr 224/12 obręb Podzamcze 47

2. WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, 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 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 682 z późniejszymi zmianami)
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1225)
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023r. poz. 822)
- rozporządzenia (WE) nr 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 29 kwietnia 2004r. w sprawie higieny środków spożywczych (tekst jednolity Dz. Urz. UE.L nr 139, str. 1) przy projektowaniu ewentualnej części gastronomicznej związanej z wprowadzaniem żywności do obrotu – załącznik II tego rozporządzenia.

2.1.2. Planowaną inwestycję zaprojektować w sposób zapewniający spójność i jednorodność architektoniczną wszystkich obiektów zespołu zabudowy na działce nr 224/12.

2.1.3. W ramach projektowanego zamierzenia dopuszcza się:

– budowę obiektu usługowego:

- a) o wysokości do 12m
- b) o powierzchni zabudowy nie większej niż 5500m²,
- c) o szerokości elewacji od strony al. Podwale nie większej niż 50m a od strony ul. Wieniawskiego nie przekraczającej 130m
- d) przekrytego dachem płaskim

– rozbiórkę obiektów stacji benzynowej wraz z całą jej infrastrukturą

– re-aranżację układu komunikacyjnego (zmianę układu dróg wewnętrznych oraz korektę układu i ilości miejsc postojowych na określonej w decyzji środowiskowej powierzchni)

– zmianę aranżacji i korektę lokalizacji terenów zielonych

– ewentualną budowę murów oporowych, skarp, schodów i pochylni wynikających z różnic w poziomie terenu.

2.1.4. W planowanym obiekcie usługowym wyklucza się prowadzenie działalności handlowej.

2.1.5. Na terenie objętym inwestycją zachować minimum 12% powierzchni biologicznie czynnej, jednak zaleca się przeznaczyć pod nią przynajmniej 15%.

2.1.7. Przy lokalizowaniu nośników reklamowych (jak np. szyldy, billboardy, etc) lub ogrodzeń brać pod uwagę regulacje zawarte w uchwale nr LV/600/22 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 8 listopada 2022r. 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.

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 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 2556 z późniejszymi zmianami)

– ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 1336 z późniejszymi zmianami)

– ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późniejszymi zmianami)

– Uchwały Nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017r. 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. Spełnić warunki decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

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

2.2.4. W przypadku ewentualnej kolizji inwestycji z drzewami lub krzewami, wymagane jest uzyskanie zezwolenia właściwego organu na ich usunięcie.

2.2.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą zapewnić stosując system grzewczy przyjazny dla środowiska. W przypadku wykorzystania paliw należy uwzględnić wymogi ww. uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego.

2.2.6. Dopuszcza się podłączenie inwestycji do sieci ciepłowniczej a także zastosowanie instalacji pozyskującej energię ciepłą ze źródeł odnawialnych.

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

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

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 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2022r. poz. 1385 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 537 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1478 z późniejszymi zmianami)
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023r. poz. 822).

2.3.2. Obsługę komunikacyjną inwestycji przewidzieć na dotychczasowych zasadach, wykorzystując istniejące zjazdy.

2.3.3. Dojazd pojazdów zaopatrzenia i klientów dostosować do obowiązującej organizacji ruchu drogowego.

2.3.4. Przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych (w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych) dla użytkowników stałych i tymczasowych, uwzględniając przy tym potrzeby generowane przez planowany budynek oraz obiekty już istniejące.

2.3.5. Dopuszcza się budowę nowych przyłączy (na zasadach określonych przez gestorów poszczególnych sieci) oraz wykorzystanie istniejących.

2.3.6. W przypadku budowy przyłączy w pasie drogowym uzyskać zezwolenie zarządcy drogi na ich przebieg (zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy o drogach publicznych).

2.3.7. W zależności od potrzeb dokonać rozbudowy lub przebudowy istniejących instalacji i sieci, np.: oświetlenia dróg wewnętrznych i parkingów, a także kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się także budowę nowych sieci, np. telekomunikacyjnej.

2.3.8. Zastosować rozwiązania uniemożliwiające zalewanie dróg publicznych wodami opadowymi z terenu objętego inwestycją.

2.3.9. Wody opadowe i roztopowe z dróg dojazdowych, placów manewrowych i dostawczych oraz parkingów należy kierować do separatora koalescencyjnego zintegrowanego z osadnikiem.

2.3.10. Czyste wody opadowe i roztopowe odprowadzać do potoku Szczawnik (po uzyskaniu stosownych zgód wodnoprawnych).

2.3.11. Ścieki sanitarne z ewentualnej części gastronomicznej przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej należy podczyścić w separatorze tłuszczów.

2.4. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

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

- pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 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,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.5. Ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

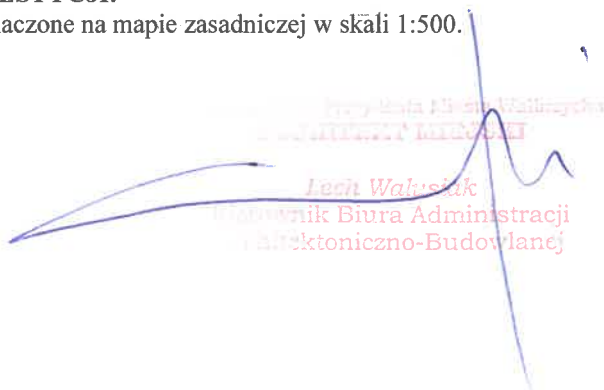
2.5.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:

- ustawy z 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2023r., poz. 633 z późniejszymi zmianami).

2.5.2. Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić czynniki geologiczno-górnicze, a w szczególności prawdopodobieństwo agresywnego charakteru wód podziemnych w stosunku do betonu.

3. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI:

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

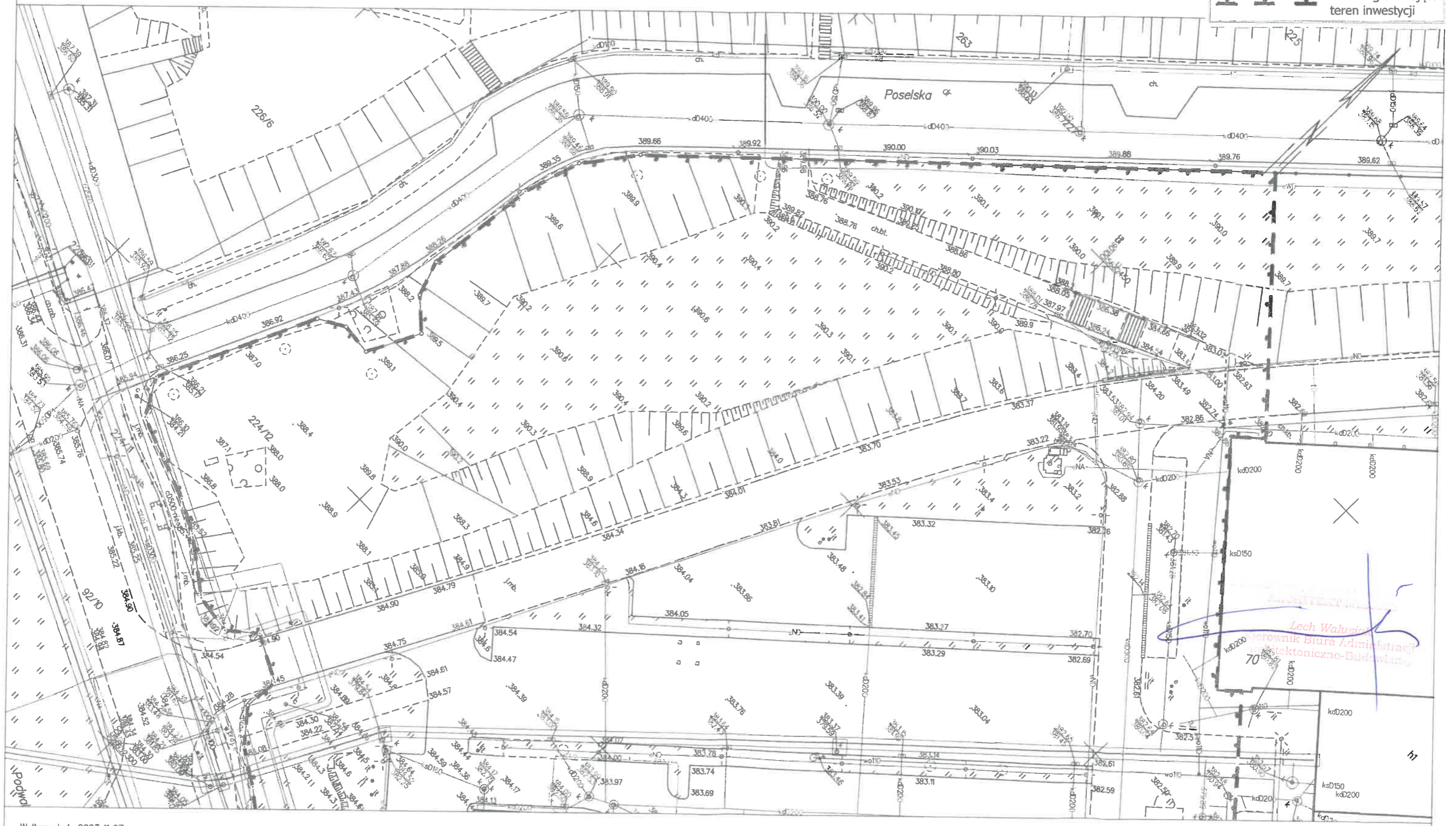


Załącznik graficzny do decyzji
nr 141/2023/2023
z dnia 2023-12-14
o warunkach zabudowy wydanej przez
Prezydenta Miasta Wałbrzycha

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
Sekcje mapy: 5.142.32.12.3.1; 5.142.32.12.3.2

Załącznik nr 2a – skala 1:500
linia rozgraniczająca teren inwestycji



Lech Waluś
Kierownik Biura Administracji
Geodezyjno-Budowlanej

Załącznik graficzny do decyzji

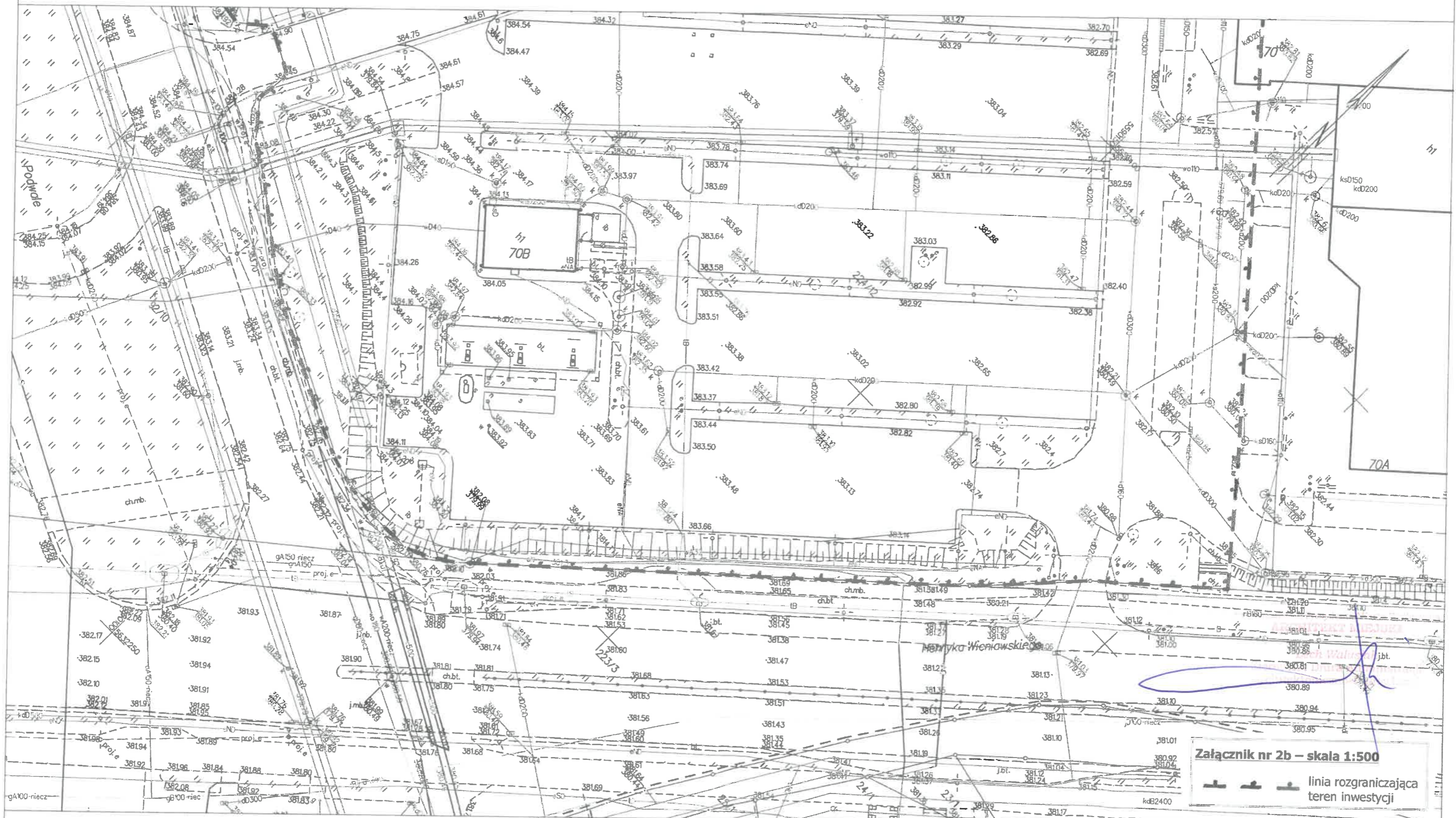
nr 141/2023

z dnia 2023-12-14

o warunkach zabudowy wydanej przez
Prezydenta Miasta Wałbrzycha

MAPA ZASADNICZA SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
Sekcje mapy: 5.142.32.12.3.2



Załącznik nr 2b – skala 1:500

linia rozgraniczająca teren inwestycji

**Analiza funkcjonalno-przestrzenna terenu przy ul. Wieniawskiego w Wałbrzychu
(działka o nr ewid. 224/12 obręb Podzamcze 47 wraz z obszarem przyległym)****1. Cel analizy**

W poniższej analizie ustosunkowano się do wniosku Saller Polbau Sp. z o. o Poland Projekt Beta Sp. k. z dnia 15 września 2023r., dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego przy ul. Wieniawskiego w Wałbrzychu na części działki nr 224/12 obręb Podzamcze 47.

Wg wniosku inwestor planuje wyburzenie obiektów stacji benzynowej, budowę obiektu usługowego niezawierającego funkcji handlowej (brak powierzchni sprzedaży) oraz korektę w aranżacji zieleni i parkingu centrum handlowego S1, zakładając równocześnie wykorzystanie obu istniejących zjazdów z drogi publicznej i budowę nowych przyłączy.

W celu rozpoznania istniejących uwarunkowań przeprowadzono wizję w terenie. Umożliwiła ona zbadanie analizowanego obszaru pod względem zamierzeń inwestora w odniesieniu do warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późniejszymi zmianami), w powiązaniu z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688).

2. Przedmiot analizy

Przedmiotowa analiza obejmuje część działki nr 224/12 obręb Podzamcze 47 w Wałbrzychu wraz z terenem położonym w sąsiedztwie miejsca planowanej inwestycji.

3. Funkcja oraz charakterystyka zagospodarowania terenu

Analizowany obszar pełni funkcję mieszkalno-usługową i jest zagospodarowany głównie budynkami wielorodzinnymi a także obiektami usługowymi o znacznie zróżnicowanych parametrach i wskaźnikach, zależnych od pełnionej funkcji.

Budynki mieszkalne to obiekty podpiwniczone, liczące po pięć, osiem lub jedenaście kondygnacji nadziemnych, o prostych bryłach i płaskich dachach, z powierzchniami zabudowy wynoszącymi od ok. 345m² do ok. 770m² przy elewacjach frontowych o szerokościach mierzących od ok. 29-30m do prawie 70m. Obiekty te zostały usytuowane równolegle do ulic, z których są dostępne (z uwzględnieniem ich nieregularnego przebiegu), a linie zabudowy przebiegają w odległości ok. 20-30m od zewnętrznych krawędzi jezdni. Powierzchnie zabudowy wyżej rozpatrywanych budynków wielorodzinnych stanowią od nieco ponad 10% do prawie 14% powierzchni parcel, na których zostały posadowione, co daje średnią wynoszącą ok. 12%. Średnia szerokość elewacji frontowych tych budynków wynosi ok. 49m.

Zabudowa usługowa w granicach omawianego obszaru wykazuje zdecydowanie większą różnorodność pod względem sposobu ukształtowania bryły i gabarytów (dominują jednak proste formy i płaskie dachy). Obok dużych jednokondygnacyjnych obiektów o największych wysokościach (mierzących ok. 10m) i powierzchniach zabudowy (wynoszących ok. 2500-3500m²) oraz najszerszych frontach (nawet do ok. 95m), na które składają się budynki handlowo-usługowe, zlokalizowano także zabudowania dwóch stacji benzynowych (powierzchnie zabudowy rzędu ok. 118-141m², a szerokości elewacji frontowych w przedziale ok. 13-14m) oraz niewielkie parterowe pawilony – kioski (o powierzchniach zabudowy w wymiarze ok. 10-50m² przy frontach szerokości ok. 3-7m) wpisane pomiędzy wcześniej omówioną mieszkaniówką. Zbudowania na działkach przeznaczonych pod usługi stanowią ok. 1-34% ich całkowitej powierzchni, (co daje średnią wynoszącą niecałe 17%), natomiast średnia szerokość elewacji frontowych tych obiektów wynosi ok. 17m.

Rozpatrywanej zabudowie towarzyszy ogólnodostępna zieleń wewnątrzosiedlowa z wpisanymi w nią ciągami pieszo-jezdnymi, pieszo-rowerowymi i parkingami.

Stan zagospodarowania działki nr 224/12 (miejsce projektowanej inwestycji)

W północno-wschodniej części działki nr 224/12 usytuowany został zespół jednokondygnacyjnych i przyległych do siebie, przykrytych dachami płaskimi obiektów handlowych tworzących spójną całość. Ich łączna powierzchnia zabudowy wynosi ok. 6622m² a elewacja frontowa mierzy ok. 70m szerokości. W granicach przedmiotowej parceli znajduje się także stacja paliw płynnych z budynkiem sklepu o powierzchni zabudowy wynoszącej niemal 120m² i elewacji frontowej szerokości ok. 13m, przykrytego dachem płaskim oraz z wiatą nad dystrybutorami paliwowymi (łącznie powierzchnia zabudowy stacji wynosi ok. 134m²). Pozostała część działki przeznaczona jest pod komunikację pieszą, drogi dojazdowe, parking dla klientów (ok. 0,4ha), place manewrowe (łącznie teren utwardzony zajmuje ok. 1,6ha) oraz zieleń towarzysząca (o powierzchni ok. 1,4ha). W północno-zachodniej części działki, od strony ul. Poselskiej, znajduje się wysoka na ponad 2-3m (miejscami nawet do 5m) skarpa, w którą wkomponowano przejście piesze łączące kompleks handlowo-usługowy i osiedle mieszkaniowe.

Fragmentarycznie teren przedmiotowej parceli obejmuje obszar udokumentowanych złóż kopalin (wód leczniczych, złoża „Szczawno-Zdrój”) i leży w granicach terenu górniczego wód leczniczych Szczawna-Zdroju. Działka została ujęta w wykazie potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi

4. Dostęp do drogi publicznej

Przedmiotowa parcela posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Wieniawskiego, ul. Poselskiej i alei Podwale.

5. Uzbrojenie terenu

Teren jest uzbrojony, a inwestor przedstawił tzw. promesy dla poszczególnych mediów.

6. Przeznaczenie gruntu

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne – jest gruntem zabudowanym i zurbanizowanym, oznaczonym w ewidencji gruntów symbolem Bi oznaczającym inne tereny zabudowane.

7. Zgodność z przepisami

Planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

8. Obszary wykluczające

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, czy też w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu ani obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

9. Wynik analizy

Rozpatrując sposób zagospodarowania działek sąsiednich w stosunku do planowanej inwestycji oraz analizując występujące tam funkcje, a także parametry, cechy i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwierdzono co następuje:

Kontynuacja funkcji

Teren inwestycji położony jest wśród dominującej zabudowy wielorodzinnej i usługowej. Inwestycja jest naturalnym uzupełnieniem funkcji podstawowej, pozostając w zgodzie z zastanym otoczeniem.

Linia zabudowy i usytuowanie względem drogi

Ze względu na obecny stan zagospodarowania parceli należy zachować spójność z zabudową istniejącą. Ze względu na zastane uskoki w linii zabudowy nie wyznacza się ani obowiązującej ani nieprzekraczalnej, zadając jedynie spójne nawiązanie do istniejących.

Intensywność wykorzystania terenu

Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki oraz wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy przyjąć zgodnie ze sposobem zagospodarowania terenu analizowanego.

Szerokość elewacji frontowej

Szerokość elewacji frontowej planowanego obiektu należy dobrać zgodnie z wytycznymi zastanymi w terenie, czyli wykorzystując usytuowanie budynku. Reprezentacyjne fronty powinny dotyczyć elewacji od strony ul. Wieniawskiego oraz alei Podwale.

Wysokość

Planowany obiekt powinien dostosować się wysokością do zabudowy istniejącej, co nie znaczy, że jego wysokość ma być identyczna czy tożsama z budynkami sąsiadującymi.

Geometria dachów

Dachy istniejących budynków usługowych są płaskie, co należy kontynuować. Dopuszcza się też zielony dach ze względu na „schowanie obiektu w skarpie”.

W wyniku powyższych analiz ustalono, że występujące na przedmiotowym obszarze uwarunkowania pozwalają na realizację wnioskowanej inwestycji. Działki sąsiednie są zabudowane w sposób umożliwiający określenie wymagań dla planowanego zamiaru inwestycyjnego w zakresie kontynuacji funkcji, a także pozostałych parametrów, cech oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Bez wątpienia zostały łącznie spełnione wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogólne wymagania, jakim powinna odpowiadać projektowana zabudowa przedstawiono w załączniku nr 1.

2024-09-10
Z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublina
ARCHITEKT ILLUMINARI
Krzysztof M. Kozłowski
Kierownik Biura Architektonicznego
Urząd Miasta Lublin
Biuro Architektoniczne

Województwo: dolnośląskie
Powiat: m. Wałbrzych
Jednostka ewidencyjna: 02650L_1.M. Wałbrzych
Obręb: 0047, Podzamecze Nr 47

nr. **MM. 2023**
z dnia **2023-12-14**
o warunkach zabudowy wydanej przez
Prezydenta Miasta Wałbrzycha

MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:1000

Załącznik nr 4A – skala 1:1000
ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA

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



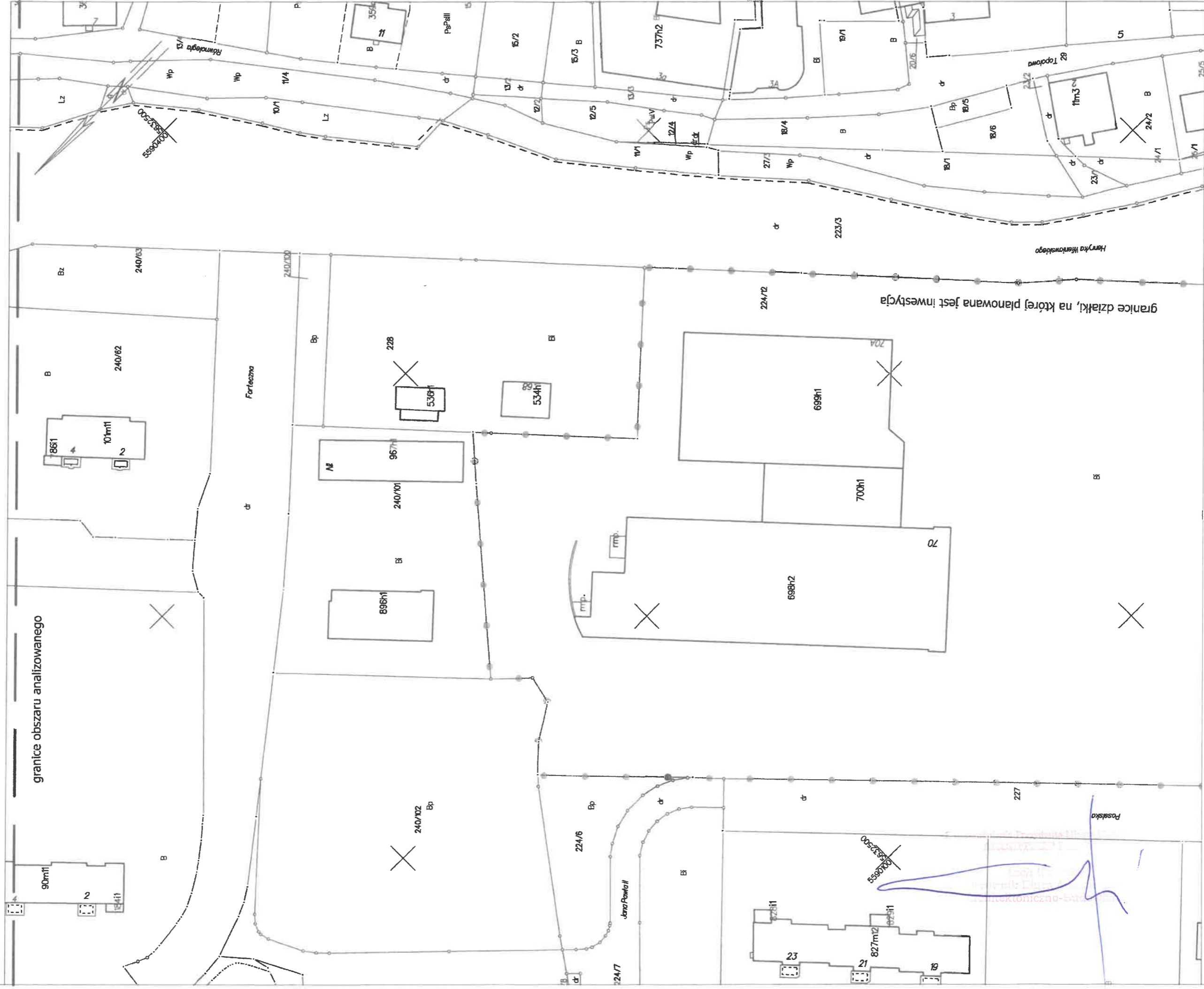
Województwo: dolnośląskie
Powiat: m. Wałbrzych
Jednostka ewidencyjna: 026501_1.M. Wałbrzych
Obręb: 0047, Podzamcze N 47

Załącznik graficzny do decyzji
nr ... 2023
2023-12-14

MAPA EWIDENCYJNA
SKALA 1:1000

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

Załącznik nr 4B – skala 1:1000
ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA



Zmierzona graficznie do decyzji
nr 141.../2025
z dnia 2023-12-14
o weryfikacji zabudowy wydanej przez
Urząd Miasta Wałbrzycha

MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:1000

Załącznik nr 4C – skala 1:1000
ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA

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



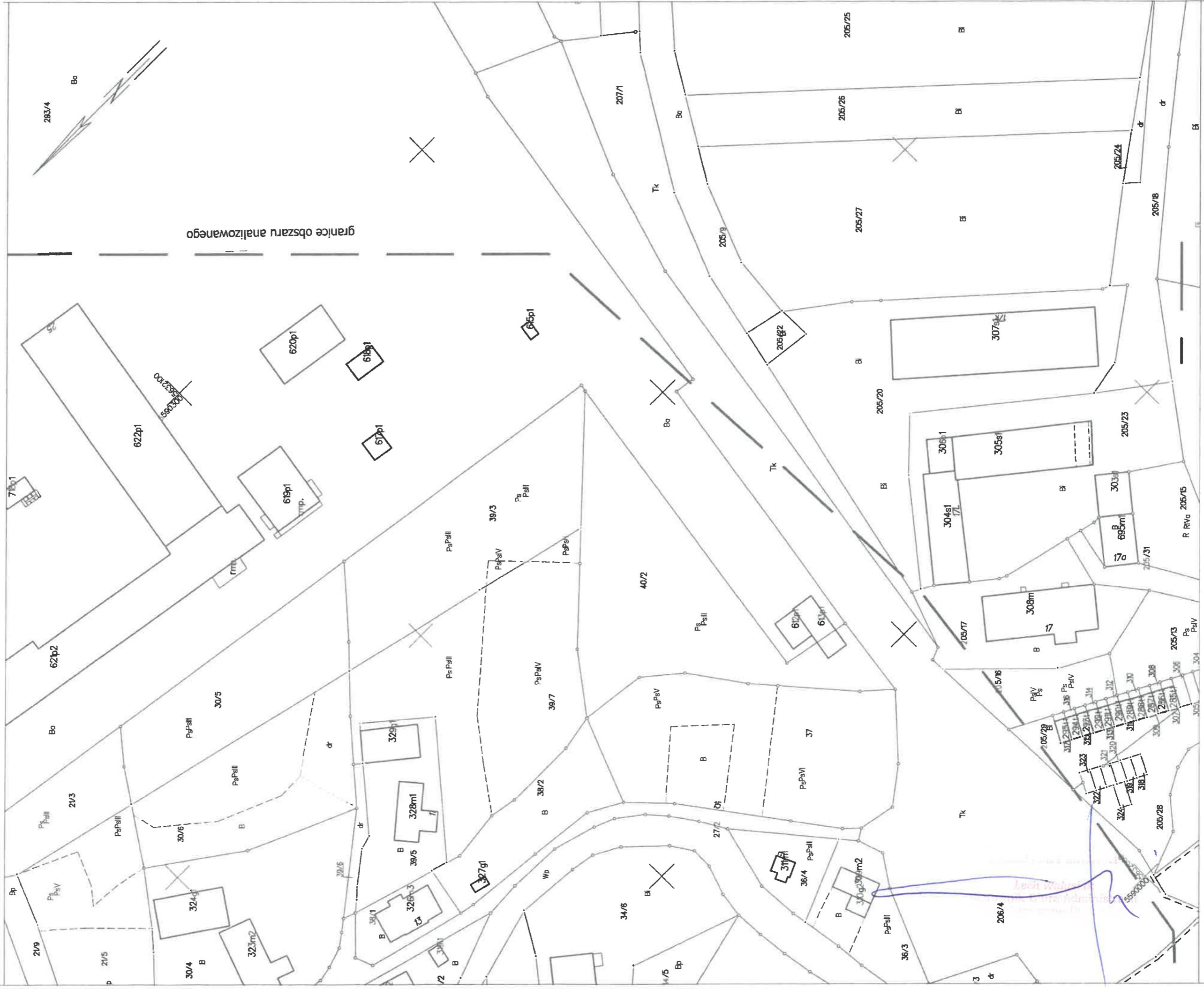
Załącznik graficzny do decyzji
 nr: 111 / 2023
 z dnia 2023-12-14

O warunkach zabudowy wydane przez
 Urząd Miejski w Wałbrzychu

Załącznik nr 4D – skala 1:1000
ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA

MAPA EWIDENCYJNA
 SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF 2007-NH



Województwo: dolnośląskie
Powiat: m. Wałbrzych
Jednostka ewidencyjna: 026501_1, M. Wałbrzych
Obręb: 0047, Podzamcze Nr 47

Załącznik: graficzny do decyzji
nr 2023-12-14
o warunkach zabudowy wydanej przez
Urząd Miejski w Wałbrzychu

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 4E – skala 1:1000
ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA



Województwo: dolnośląskie

Powiat: m. Wałbrzych

Jednostka ewidencyjna: 026501, 1, M. Wałbrzych

Obręb: 0047, Podzamcze Nr 47

Załącznik nr 4F do decyzji
nr. *Mm*.../2023

z dnia 2023-12-14

MAPA EWIDENCYJNA SKALA 1:1000

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

Załącznik nr 4F – skala 1:1000

ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA

