

BAB.6730.137.2023

**DECYZJA NR 144/2023  
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 – z późniejszymi zmianami) w powiązaniu z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 775 – z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku Pana Andrzeja Zalewskiego, występującego z upoważnienia Inwestora:

**Orlen SA**  
**ul. Chemików 7**  
**09-411 Płock**

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy

**USTALAM**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji tankowania wodorem, wraz z infrastrukturą, przy ul. Wysockiego w Wałbrzychu (działka nr 156/11 i część działki nr 156/12, obr. nr 18 Biały Kamień) na terenie zaznaczonym w załączniku nr 2 przy zachowaniu warunków określonych w załączniku nr 1.

**UZASADNIENIE**

W dniu 03.10.2023 r. Inwestor jw. przedłożył wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji tankowania wodorem, wraz z infrastrukturą, przy ul. Wysockiego w Wałbrzychu (działka nr 156/11 i część działki nr 156/12, obr. nr 18 Biały Kamień).

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 3/2023, znak: BŚK.6220.6.2022, wydaną w dniu 23.02.2023 r., o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa ogólnodostępnej stacji tankowania wodorem w Wałbrzychu na ul. Wysockiego 43, dz. 156/11, obręb Biały Kamień nr 18”, 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 z późniejszymi zmianami), w tym poza obszarami Natura 2000,
- zamierzenie znajduje się na terenie udokumentowanych złóż kopalin (węgiel kamienny – złożo Julia),
- złożony wniosek spełniał wymagania 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.4410.93.23 z dnia 19.10.2023 r. – data wpływu) stwierdził, że zamierzenie nie narusza dróg publicznych i wewnętrznych pozostających w jego administracji. Natomiast BŚiK poinformowało, że grunty sklasyfikowane jako PsIV, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie podlegają uzyskaniu decyzji na wyłączenie z produkcji rolnej. Ponadto w trakcie prowadzonego postępowania Pani Marta Banasiak przedłożyła pełnomocnictwo do reprezentowania Inwestora w przedmiotowej sprawie.

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 50 m. Następnie na tak wydzielonym terenie (załącznik nr 4) przeprowadzono 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, 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.

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 Ministrem Klimatu i Środowiska w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin oraz z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Legnicy Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w zakresie melioracji wodnych (przedsięwzięcie projektowane jest m.in. na użytkach rolnych), który to zalecił wprowadzenie stosownych zapisów wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. 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.

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 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 2 - część graficzna
3. załącznik nr 3 - analiza funkcjonalno-przestrzenna terenu
4. załącznik nr 4a i 4b - część graficzna analizy

Rozdzielnik:

1. Pełnomocnicy:  
Andrzej Zalewski - ul. Chemików 7, 09-411 Płock,  
Marta Banasiak - ul. Cybernetyki 19B/401, 02-677 Warszawa
2. Strony wg wykazu
3. BAB aa.

**Załącznik nr 1 do decyzji nr 144/2023 z dnia 21.12.2023.  
o warunkach zabudowy**

**INWESTOR:**

**Orlen SA  
ul. Chemików 7  
09-411 Płock**

**1. RODZAJ INWESTYCJI:**

Budowa stacji tankowania wodorem, wraz z infrastrukturą, przy ul. Wysockiego w Wałbrzychu (działka nr 156/11 i część działki nr 156/12, obr. nr 18 Biały Kamień).

**2. WARUNKI I SZCZEGÓLNE 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 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. Planowaną inwestycję zaprojektować:

- dla potrzeb zasilania pojazdów HDV i LDV (20 autobusów miejskich i 5 samochodów osobowych),
- jako zintegrowaną część istniejącej stacji benzynowej (infrastruktura, skomunikowanie) z zachowaniem spójności architektonicznej.

2.1.3. W ramach planowanej inwestycji dopuszcza się realizację:

- wiaty-zadaszenia nad dystrybutorem/dystrybutorami tankowania wodorem (o rzucie ok. 6 m x 6 m i wysokości mierzącej do 6 m),
- zespołu urządzeń technologicznych, m.in. kompresora, chłodziń, kontenera automatyki, butli z wodorem (magazyn wodoru),
- miejsca parkowania wodorowozów (cystem),
- pylonu (cennik),
- muru przeciwpożarowego (o wysokości do 2,20 m),
- stacji transformatorowej (prefabrykowanej, o powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 12 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m),
- podziemnego zbiornika retencyjno-przeciwpożarowego (o pojemności do 150 m<sup>3</sup>),
- niezbędnej infrastruktury technicznej (w tym instalacji odgromowej),
- powierzchni utwardzonych,
- niezbędnych elementów zagospodarowania terenu (w tym przeniesienie/odtworzenie kolidujących z zamierzeniem miejsc parkingowych oraz stanowiska odkurzacza), rozbiórek i innych prac koniecznych do prawidłowego funkcjonowania planowanego zamierzenia.

2.1.4. Zezwala się na magazynowanie wodoru stacjonarnie (w poziomych lub pionowych zbiornikach niskociśnieniowych) lub/i w sposób mobilny (w naczepach wodorowych o nominalnym ciśnieniu roboczym 300 barów) w ilości ok. 1260 kg.

2.1.5. Przy ewentualnej realizacji ogrodzenia, małej architektury, szyldów oraz innych urządzeń i tablic reklamowych brać pod uwagę regulacje zawarte w powyższej tzw. uchwale krajobrazowej, na mocy której przedmiotowe działki położone są w strefie „E”.

2.1.6. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę uzyskać pozytywną opinię tut. Biura Rewitalizacji i Planowania Przestrzennego w zakresie zgodności przyjętych rozwiązań z ww. uchwałą krajobrazową.

**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 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 2556 z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz.U. z 2023 r., poz. 875 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1476 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

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

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

2.2.4. Do niezbędnego minimum ograniczyć przekształcanie powierzchni biologicznie czynnej.

2.2.5. Spełnić warunki decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

2.2.6. Technologiczna część zamierzenia musi zostać zrealizowana w całości na działce nr 156/11.

2.2.7. Zgodnie z art. 234 i art. 192 ust. 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ww. ustawy Prawo wodne, zabrania się m.in.:

- zmienić kierunek i natężenie odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- niszczyć i uszkadzać urządzenia wodne, w tym melioracji wodnych,
- wykonywać w pobliżu urządzeń wodnych robót i innych czynności mogących spowodować zmniejszenie ich wytrzymałości.

### **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),

2.3.2. Obsługę komunikacyjną realizować na dotychczasowych zasadach, poprzez istniejący zjazd/zjazdy z drogi publicznej.

2.3.3. Na ewentualną przebudowę zjazdu uzyskać zgodę Zarządu Dróg, Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu, zgodnie z art. 29 ust. 1 ww. ustawy o drogach publicznych.

2.3.4. Przenieść w inne miejsce stanowiska parkingowe kolidujące ze stacją tankowania wodorem.

2.3.5. W zależności od potrzeb dokonać budowy/przebudowy instalacji technicznych w zakresie niezbędnym do właściwego funkcjonowania planowanego zamierzenia.

2.3.6. W przypadku ewentualnej przebudowy przyłączy istniejących lub budowy nowych w pasie drogowym, uzyskać zgodę zarządu drogi na ich przebieg, jako urządzeń niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi i potrzebami ruchu drogowego, stosownie do art. 39 ust. 3 i 3a ww. ustawy o drogach publicznych.

2.3.7. Wody opadowe zagospodarować w miejscu ich powstania lub odprowadzać w sposób niezagrażający obiektom i działkom sąsiednim, w tym stosując rozwiązania uniemożliwiające zalewanie dróg.

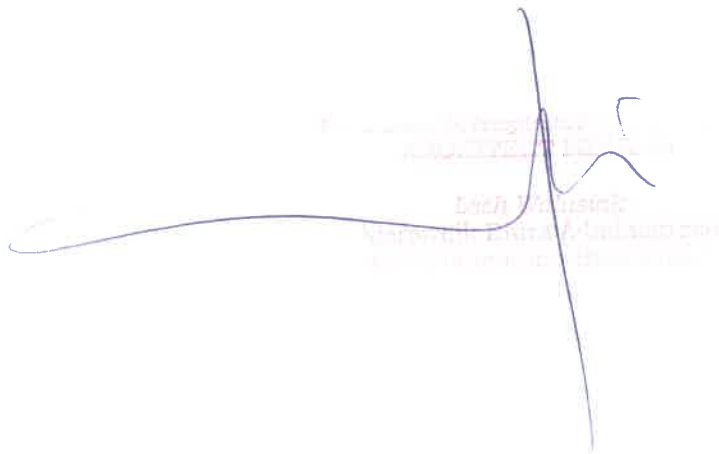
### **2.4. Wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

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,
- zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

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

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





Województwo: dolnośląskie

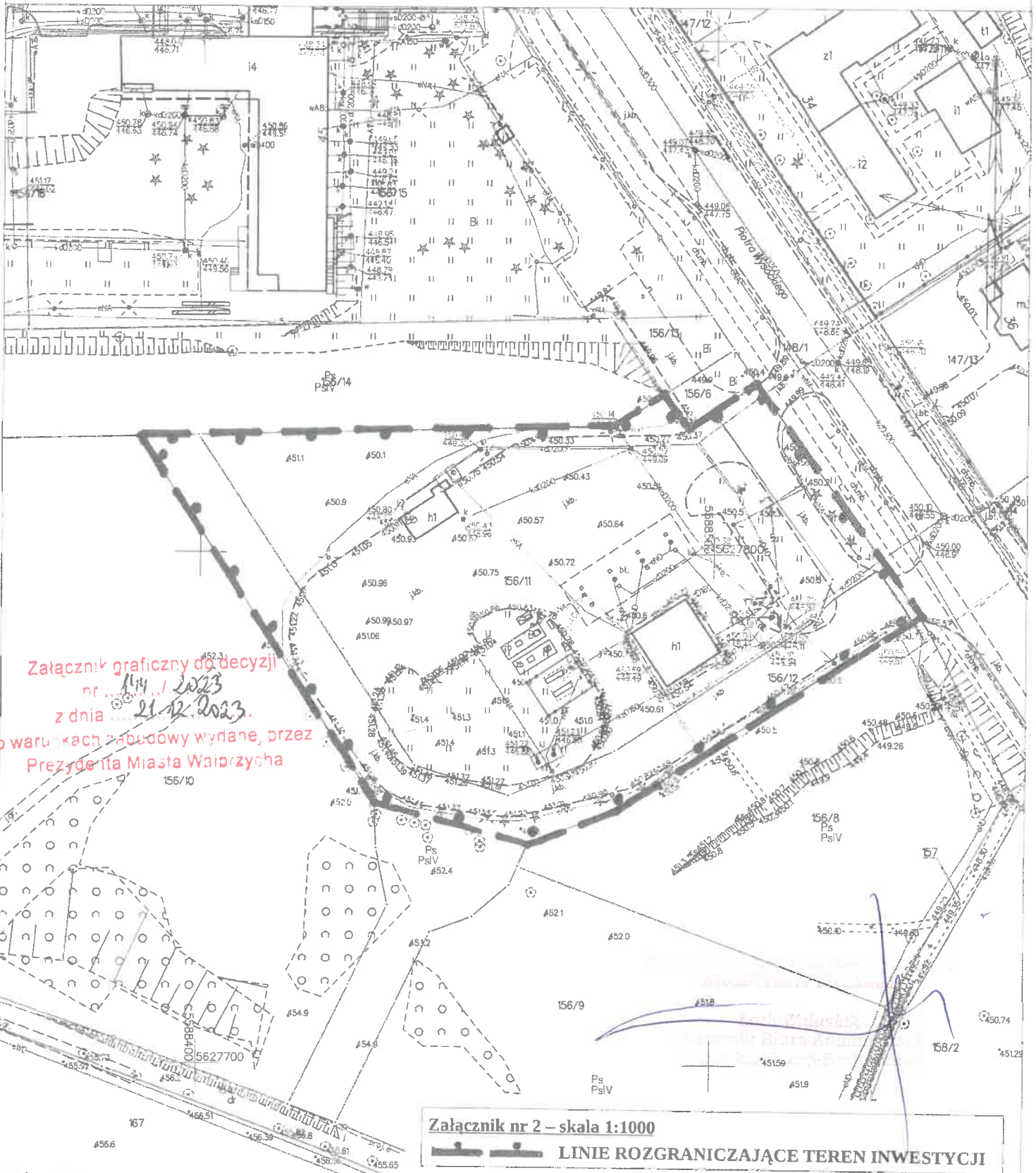
Powiat: m. Wałbrzych

Jednostka ewidencyjna: 026501\_1, M. Wałbrzych

Obręb: 0018, Biały Kamień Nr 18

# MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH  
Sekcje mapy: 5.141.32.11.1



Załącznik graficzny do decyzji  
nr 144 / 2023  
z dnia 21.12.2023.  
o warunkach zabudowy wydane, przez  
Prezydenta Miasta Wałbrzycha

**Załącznik nr 3 do decyzji nr 144/2023  
o warunkach zabudowy**

**Analiza funkcjonalno – przestrzenna terenu przy ul. Wysockiego w Wałbrzychu (działki o nr ewid. 156/11 i 156/12, obręb nr 18 Biały Kamień)**

**1. Cel analizy**

W poniższej analizie ustosunkowano się do wniosku Orlen SA z dnia 3 października 2023 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji tankowania wodorem, wraz z infrastrukturą, przy ul. Wysockiego w Wałbrzychu. Zgodnie z wnioskiem Inwestor planuje:

- budowę ogólnodostępnej stacji tankowania wodorem (na obszarze o powierzchni 0,5827 ha) będącej częścią istniejącej stacji benzynowej oraz służącej zasilaniu pojazdów HDV i LDV (20 autobusów miejskich i 5 samochodów osobowych),
- realizację wiaty-zadaszenia nad dystrybutorem tankowania wodorem (o rzucie 6 m x 6 m i wysokości mierzącej do 6 m), wygrozonego zespołu urządzeń technologicznych (m.in. kompresor, chłodnice, kontener automatyki, magazyn wodoru), miejsca parkowania wodorowozów, pylonu (cennik), muru przeciwpożarowego (długości ok. 35 m przy wysokości do 2,20 m), stacji transformatorowej (prefabrykowanej, o powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 12 m<sup>2</sup> i wysokości do 5 m) i podziemnego zbiornika retencyjno-przeciwpożarowego (o pojemności do 150 m<sup>3</sup>), wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- zintegrowanie przedsięwzięcia z infrastrukturą istniejącej stacji paliw PKN Orlen S.A.,
- dostarczanie wodoru bateriowozami z hubu wodorowego znajdującego się na terenie wrocławskiego zakładu ANWIL S.A.,
- magazynowanie wodoru stacjonarnie (w poziomych lub pionowych zbiornikach niskociśnieniowych) lub w sposób mobilny (w naczepach wodorowych o nominalnym ciśnieniu roboczym 300 barów) w ilości ok. 1260 kg,
- przeniesienie/odtworzenie kolidujących z zamierzeniem miejsc parkingowych oraz stanowiska odkurzacza,
- korzystanie z istniejącego zjazdu.

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 z późniejszymi zmianami).

**2. Przedmiot analizy**

Przedmiotowa analiza obejmuje działki nr 156/11 i 156/12, obręb nr 18 Biały Kamień, położone przy ul. Wysockiego w Wałbrzychu.

**3. Funkcja oraz charakterystyka zagospodarowania terenu**

Analizowany teren to obszar wielofunkcyjny, na którym zabudowa mieszkaniowa przeplata się z szeroko pojętymi usługami, zagospodarowany obiektami o zróżnicowanej formie i gabarytach, zależnie od przeznaczenia, zlokalizowanymi w jego północnej części.

Największy z rozpatrywanych budynków (ul. Wysockiego 45) to dwuczłonowy obiekt hotelowy – z częścią wyższą mieszczącą pokoje (trzypiętrową) i niższą restauracją (z jedną kondygnacją nadziemną), połączonych ze sobą parterowym łącznikiem i pokrytych dachami płaskimi – którego powierzchnia zabudowy wynosi prawie 1700 m<sup>2</sup> przy froncie szerokości ok. 74 m. Ponadto towarzyszy mu niewielka stróżówka o powierzchni zabudowy wynoszącej nieco ponad 6 m<sup>2</sup> i elewacji frontowej o szerokości mierzącej ok. 2,50 m oraz wysokości ok. 3 m. Natomiast dalej w kierunku południowym, znajduje się stacja paliw, na terenie której ma powstać planowane przedsięwzięcie.

Kolejne z analizowanych obiektów znajdują się na wprost wyżej wskazanych zabudowań usługowych, a pierwszy z nich (o funkcji usługowej, usytuowany w granicach działki nr 147/10) składa się z dwóch brył (frontowej – dwukondygnacyjnej i przyległej, niższej – jednokondygnacyjnej) o łącznej powierzchni zabudowy nieco przekraczającej 300 m<sup>2</sup> i elewacji frontowej szerokości ok. 12 m, przykrytych dachem płaskim. Na południe od niego usytuowane zostały zróżnicowane zabudowania przychodni i inspekcji weterynaryjnej, wraz z częścią mieszkalną, tj. obiekty jednokondygnacyjne (w przewadze) i dwukondygnacyjne, z dachami płaskimi, frontami szerokości od ok. 6 m do ok. 20 m i powierzchniami zabudowy wynoszącymi ok. 30-360 m<sup>2</sup>. Budynek następny (zlokalizowany kalenicowo na działce nr 147/13) to piętrowy dom jednorodzinny z użytkowym poddaszem i dwuspadowym dachem o nachyleniu ok. 45° oraz z frontem szerokości ok. 14 m i powierzchnią zabudowy wynoszącą ok. 130 m<sup>2</sup>. Poza tym sąsiaduje on z nieużytkowanym warsztatem samochodowym – jednokondygnacyjnym, o zróżnicowanej wysokości, z płaskim dachem i powierzchnią zabudowy wynoszącą ok. 180 m<sup>2</sup> przy elewacji frontowej szerokości ok. 15 m.

Zabudowa mieszkalno – usługowa (usytuowana bez zachowania linii zabudowy, w odległości od ok. 2 m do ponad 20 m od granic działek drogowych lub bezpośrednio przy nich) znajduje się także przy ul. Andersa. Wśród niej zlokalizowane zostały dwa domy jednorodzinne, tj. budynki nr 49 (parterowy, z użytkowym poddaszem pod dwuspadowym dachem o połaciach nachylonych pod kątem ok. 45° i kalenicy prostopadłej do drogi, z powierzchnią zabudowy wynoszącą prawie 60 m<sup>2</sup> przy elewacji frontowej szerokości ok. 8 m) i nr 59 (parterowy, z użytkowym poddaszem, zorientowany kalenicowo i przekryty dwuspadowym dachem o nachyleniu połaci pod kątem ok. 55° oraz o szerokości elewacji frontowej mierzącej ok. 19 m i powierzchni zabudowy ok. 185 m<sup>2</sup>). Dalsze budynki mieszkalne to obiekty wielorodzinne. Dom nr 53, usytuowany kalenicowo na działce nr 150, jest podpiwniczony, parterowy, posiada użytkowe poddasze i dwuspadowy dach o nachyleniu wynoszącym ok. 40° oraz powierzchnię zabudowy nieco przekraczającą 231 m<sup>2</sup> i front szerokości prawie 19. Budynek nr 55A, posiada dwie kondygnacje nadziemne, podpiwniczenie oraz dach płaski, a jego powierzchnia zabudowy wynosi prawie 10 m<sup>2</sup> przy elewacji frontowej szerokości ok. 15 m. Z kolei dwupiętrowy dom nr 55 ma dach namiotowy, front szerokości ok. 12 m i powierzchnię zabudowy dochodzącą do 160 m<sup>2</sup>. Ponadto powyższej zabudowie mieszkaniowej towarzyszą parterowe budynki gospodarcze (z powierzchniami zabudowy wynoszącymi od kilkunastu do 39-46 m<sup>2</sup> przy frontach szerokości 3-12 m) i garaże (murowane i blaszane, o wysokości mierzącej ok. 2,10 – 2,50 m, powierzchniach zabudowy wynoszących od ok. 15 m<sup>2</sup> do prawie 22 m<sup>2</sup>, z elewacjami frontowymi szerokości ok. 3 – 3,50 m oraz dachami płaskimi jednospadowymi i dwuspadowymi o nachyleniu w przedziale 10 – 15°). Natomiast na wspomnianą zabudowę usługową składają się obiekty jednokondygnacyjne, o powierzchniach zabudowy wynoszących od niespełna 25 m<sup>2</sup> do ok. 190 m<sup>2</sup>, frontach szerokości ok. 5-24 m, przykryte dachami płaskim – jedno lub dwuspadowymi.

W południowej części rozpatrywanego obszaru powstaje farma fotowoltaiczna oraz znajdują się tereny wolne od zabudowy i porośnięte dziko rosnącą zielenią, w tym wysoką.

Części zabudowane poszczególnych działek w granicach analizowanego obszaru, stanowią od niespełna 4% do ok. 95% ich powierzchni, co daje średnią powierzchnię zabudowaną wynoszącą ok. 21% powierzchni tychże parceli, przy czym parametr ten dla usług wnosi ok. 13%. Natomiast średnia szerokość elewacji frontowych analizowanych budynków usługowych mierzy ok. 13 m.

#### Stan zagospodarowania działek nr 156/11 i 156/12, obręb nr 18 Biały Kamień (miejsce inwestycji)

Miejsce planowanej inwestycji to stacja paliw, na którą składają się parterowe budynki o prostych bryłach i płaskich dachach, tj. obiekt biurowo-socjalny (o powierzchni zabudowy nieco przekraczającej 150 m<sup>2</sup> przy elewacji frontowej szerokości ok. 12 m, z przyległą wiatą nad dystrybutorami) oraz myjnia samochodowa (o powierzchni zabudowy dochodzącej do 60 m<sup>2</sup> i froncie szerokości ok. 7 m), wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

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

Przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Wysockiego.

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

Zgodnie z przedłożonym wnioskiem teren inwestycji jest uzbrojony, a projektowana stacja tankowania wodorem będzie działała w oparciu o istniejące przyłącza i sieci wewnętrzne. Ponadto w ramach przedsięwzięcia planowana jest realizacja stacji transformatorowej (uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanej inwestycji).

#### **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**

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,  
Na analizowanym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa oraz różnorodne obiekty usługowe, zatem bezsprzecznie mamy do czynienia z kontynuacją funkcji (zachowana została zasada podobieństwa – tzw. dobrego sąsiedztwa w zakresie funkcji). Planowane zamierzenie wpisuje się w istniejące zagospodarowanie, ale ze względu na jego charakter parametry zabudowy nie mogą wynikać z wyliczonych średnich. Na powyższe zezwala rozporządzenie 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), dopuszczające przyjęcie innych rozwiązań jeżeli wskazują na to analizy, a w zaistniałej sytuacji parametry przedsięwzięcia nie mogą być wzięte wprost z przeprowadzonych obliczeń lecz muszą uwzględniać standardy rozpowszechnione dla tego typu obiektów.
- wnioskowany teren ma dostęp do drogi publicznej,

Przedmiotowe działki posiadają dostęp do drogi publicznej – ul. Wysockiego.

- uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

Zgodnie z przedłożonym wnioskiem, w tym mapą zasadniczą, uzbrojenie (istniejące i projektowane) terenu objętego przedsięwzięciem jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

Zamierzenie planowane jest w granicach administracyjnych miasta. Natomiast zgodnie z §8 i §9 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 pkt 3 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) działki objęte inwestycją stanowią użytki rolne oznaczone na mapie ewidencji gruntów symbolem Ps – pastwiska trwale oraz grunty zabudowane i zurbanizowane oznaczone symbolem Bi – inne tereny zabudowane.

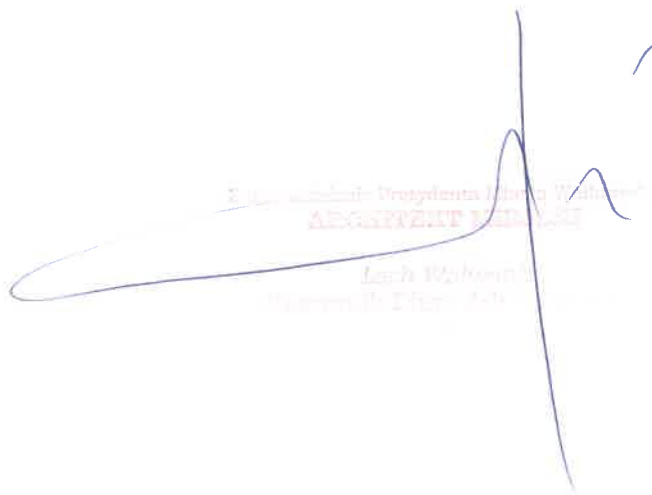
- przepisy odrębne nie sprzeciwiają się realizacji przedmiotowej inwestycji.  
Brak kolizji.

- 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.

Nie występują ww. obszary

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że nowa inwestycja 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 powinien odpowiadać nowy obiekt przedstawiono w załączniku nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.

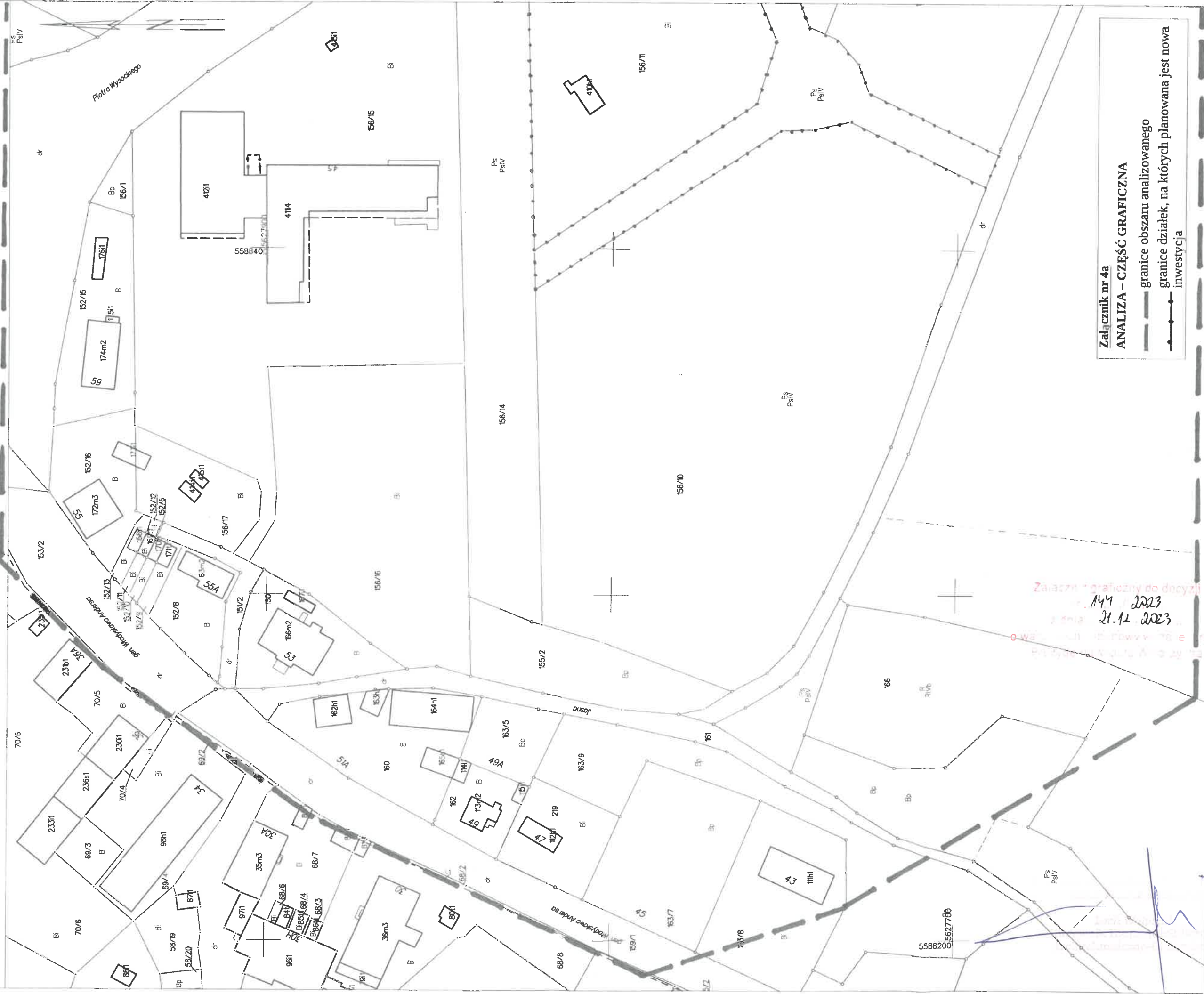


The image shows a handwritten signature in blue ink. The signature is written over a red stamp that contains the text 'ARGUMENT' and 'MIASTO'. The signature is a cursive-style name, possibly 'Lukasz Wójcik', which is also faintly visible in the background of the stamp.



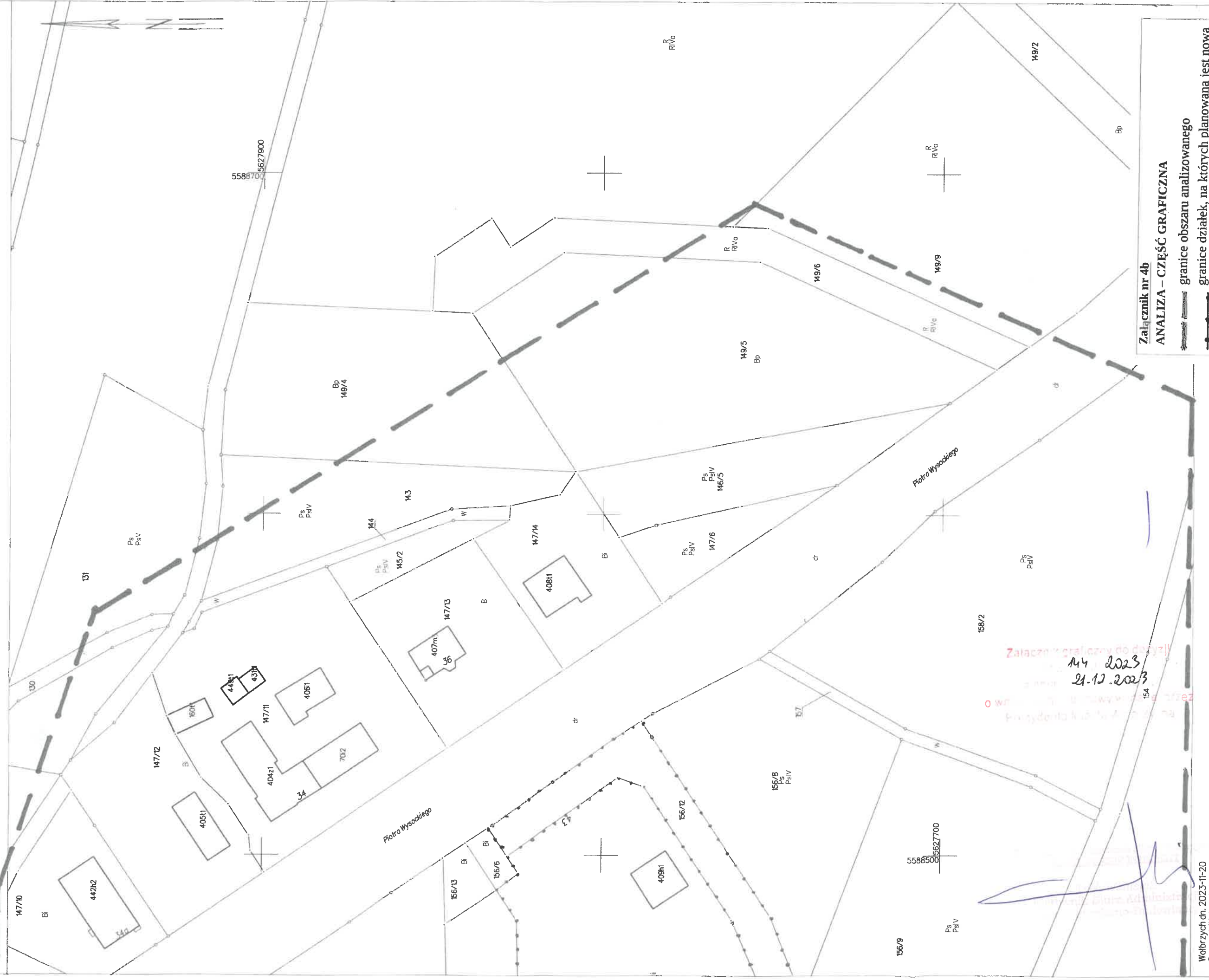
MAPA EWIDENCYJNA  
SKALA 1:1000

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



### 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**  
**ANALIZA – CZĘŚĆ GRAFICZNA**

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

Załącznik graficzny do decyzji  
144 2023  
21.12.2023  
154