

BAB.6730.71.2020  
ID/1220 /20DECYZJA NR 131/2020  
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, ust. 2 i ust. 4, 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 2020r. poz. 293 z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 256 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku (z dnia 22 czerwca 2020r.) inwestora:

**In Wałbrzych Sp. z o.o.**  
**ul. Piastów Śląskich 1**  
**58-306 Wałbrzych**

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy

**USTALAM**

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dwudziestu domów w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Ogrodowej w Wałbrzychu (działki nr 156/5 i 155 oraz część działki nr 157/4 obręb Szczawienko 4), na terenie zaznaczonym w załączniku nr 2 i przy zachowaniu warunków określonych w załączniku nr 1.

**UZASADNIENIE**

W dniu 22 czerwca 2020r. inwestor jw. przedłożył wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dwudziestu domów w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Ogrodowej w Wałbrzychu (działki nr 156/5 i 155 oraz część działki nr 157/4 obręb Szczawienko 4).

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 terenu powinno nastąpić w drodze decyzji o warunkach zabudowy, stosownie do art. 59 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- projektowana inwestycja nie została wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839), w związku z czym przed wydaniem niniejszej decyzji nie zachodzi obowiązek przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wymagany przepisami o ochronie środowiska
- planowana inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 55 z późniejszymi zmianami), w tym poza obszarami Natura 2000
- złożony wniosek 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 Ochrony Środowiska, Gospodarki Wodnej, Rolnictwa i Leśnictwa tut. urzędu. W odpowiedzi na powyższe ZDKiUM (pismo znak DR.4310.71.20 z dnia 9.07.2020r.) nakazał wydzielić z obszaru inwestycji (od strony dojazdowej drogi wewnętrznej, czyli od południa) pas terenu na dodatkowy pas ruchu (prawoskręt zapewniający bezpieczeństwo ruchu w rejonie wjazdu na teren planowanego zespołu) i na chodnik, zachowanie ustawowej odległości od drogi gminnej, uzyskanie zgody zarządu drogi na budowę zjazdu i na przebieg projektowanych przyłączy w terenie drogi gminnej, a także wykluczenie zalewania drogi wodami opadowymi. Z kolei tut. BOŚGWRiL nie wniosło żadnych uwag, poza informacją, iż na dalszym etapie realizacji inwestycji nie będzie wymagana decyzja zezwalająca na trwałe wyłączenie gruntu z produkcji.

W ramach działań wymaganych prawem ustalono obszar analizowany, który zgodnie z obowiązującymi przepisami wyznacza się w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu działki inwestycyjnej (jednakże nie mniejszej niż 50m), mierząc od jej granic wzdłuż drogi publicznej, z której jest dostępna – art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w powiązaniu z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz. 1588). W przedmiotowym wypadku szerokość frontu inwestycji to szerokość frontów obu działek objętych inwestycją. Długość tego odcinka wynosi ok. 25m. Zanalizowano zatem teren położony wokół



inwestycji w odległości min. ok. 75m, przy uwzględnieniu barier urbanistycznych w postaci drogi krajowej nr 35 (ul. Wrocławska) i terenu kolejowego.

Na tak wydzielonym terenie (załączniki nr 4a-4c) przeprowadzono analizę jego funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania (wyniki w załączniku nr 3), która wykazała, iż działki w granicach obszaru analizowanego są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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, 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 posiada 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.

W trakcie postępowania do tut. organu (dnia 10 lipca 2020r.) wpłynęło pismo mieszkańców nieruchomości przy ul. Ogrodowej 2, w którym wyrazili oni swój sprzeciw dla przedmiotowej inwestycji, argumentując go swoim przywiązaniem do sadu znajdującego się na działce nr 155, brakiem możliwości wjazdu na swoją nieruchomość w przypadku realizacji zamierzenia, a także obawą o zacielenie domu i zalewanie działki wodami pochodzącymi z terenu inwestycji, zaburzeniem ciszy i spokoju oraz spadkiem wartości ich nieruchomości.

W związku z zaistniałą sytuacją, zgodnie z art. 89 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, ze względu na potrzebę uzgodnienia interesów stron i wyjaśnienia wątpliwości, wezwano zainteresowanych do stawienia się w dniu 13 sierpnia 2020 na rozprawę administracyjną. Dodatkowo, dnia 11 sierpnia 2020r., pan Bartłomiej Podolski (strona postępowania) mailowo powiadomił o złożonym w tym samym dniu wniosku o wykup części działki nr 155 (pas szerokości 10m położony wzdłuż granicy tej parceli z działką 151) przez mieszkańców budynku przy ul. Ogrodowej 2 na poprawienie warunków zagospodarowania ich nieruchomości. Planowana rozprawa administracyjna odbyła się w terminie, a strony podtrzymały swój sprzeciw.

Po przeprowadzeniu analizy sprawdzającej wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowanym zamierzeniem (o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przygotowano projekt decyzji o warunkach zabudowy, który z uwagi na fakt, iż obszar planowanego zamierzenia stanowią użytki rolne (oznaczone na mapie ewidencji gruntów symbolami S-RIVb) – uzgodniono z dyrektorem Zarządu Zlewni w Legnicy (Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie) w zakresie melioracji. Odstąpiono od jego uzgodnienia z zarządcą drogi (zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy jw.) ponieważ w zaistniałym przypadku funkcję uzgadniającego i wydającego decyzję pełni ten sam organ.

Po zakończeniu postępowania dowodowego strony zostały poinformowane, iż przed wydaniem decyzji administracyjnej przysługuje im prawo czynnego udziału w postępowaniu, 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 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 2020r., poz. 1333 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 wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do jego wniesienia wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia temu organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza na tym etapie brak możliwości jej zaskarżenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

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, 4b i 4c - część graficzna analizy

Rozdzielnik:

1. In Wałbrzych, ul. Piastów Śląskich 1, 58-306 Wałbrzych
2. Strony wg wykazu
3. BAB a/a



INWESTOR:  
InWałbrzych Sp. z o.o.  
ul. Piastów Śląskich 1  
58-306 Wałbrzych

### 1. RODZAJ INWESTYCJI:

Budowa do dwudziestu domów w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Ogrodowej w Wałbrzychu (działki nr 156/5 i 155 oraz część działki nr 157/4 obręb Szczawienko 4)

### 2. WARUNKI I SZCZEGÓLNE 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 2020r. poz. 1333 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 2019r., poz. 1065).

2.1.2. Planowaną zabudowę jednorodziną realizować jako dwa szeregi:

- modułowych, jednolokalowych segmentów mieszkalnych
- zachowujące spójność architektoniczną
- obsługiwane z tej samej drogi wewnętrznej (ciąg pieszo-jezdny)
- o nawiązujących do siebie liniach zabudowy
- zorientowane warstwicowo
- o szerokości elewacji frontowej każdego z nich nie większej niż 60m
- zajmujące nie więcej niż 45% sumy powierzchni obu działek objętych inwestycją (nr 156/2 i 155)
- przekryte (jeśli chodzi o bryłę główną) dachem płaskim lub dwuspadowym o nachyleniu min. 35°
- o wysokościach kalenicy lub attyki nie przekraczających 9m.

2.1.3. Dopuszcza się:

- budowę do dwudziestu segmentów szeregowki
- wbudowane garaże
- budynki piętrowe
- budynki parterowe z poddaszem użytkowym
- rozczłonkowanie bryły poszczególnych modułów
- zastosowanie dodatkowych elementów piątej elewacji (np. lukarn, zadaszeń nad wejściem itp.).

2.1.4. Nie dopuszcza się nieuwzględnienia w zagospodarowaniu terenu przepisowych odległości od istniejących obiektów budowlanych.

2.1.5. W zagospodarowaniu nieruchomości przewidzieć zagadnienie gromadzenia i odbioru odpadów komunalnych uwzględniając ich segregację.

#### 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 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 1219 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 55 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. 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. Zaopatrzenie inwestycji w energię cieplną zapewnić stosując system grzewczy przyjazny dla środowiska. Dopuszcza się wykorzystanie w tym celu energii elektrycznej. W przypadku wykorzystania paliw należy uwzględnić wymogi ww. uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego.

2.2.5. Zachować min 20% powierzchni działek nr 156/2 i 155 jako powierzchnia biologicznie czynna.

#### 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 2020r. poz. 470 z późniejszymi zmianami)



- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2020r. poz. 833 z późniejszymi zmianami)
- ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 1437 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U z 2016r. poz 124 z późniejszymi zmianami).

2.3.2. Ze względu na niewielką szerokość drogi wewnętrznej obsługującej projektowaną enklawę zabudowy oraz budynki przy ul. Ogrodowej 5B i 5A – w zagospodarowaniu terenu inwestycji należy przewidzieć pas terenu pod poszerzenie tej drogi o pas zjazdowy na projektowane osiedle domów jednorodzinnych i o chodnik. Powyższe należy uzgodnić z zarządcą drogi – ZDKiUM w Wałbrzychu.

2.3.3. Uzyskać zgodę zarządcy drogi na budowę zjazdu, zgodnie z art. 29 ust.1 ustawy o drogach publicznych.

2.3.4. Uzyskać zgodę zarządcy drogi na przebieg projektowanych przyłączy w terenie drogi gminnej.

2.3.5. Parametry dróg wewnętrznych obsługujących planowany zespół zabudowy przyjąć analogicznie jak dla dróg klasy D, tj. o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z § 7 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2.3.6. W przypadku zastosowania tzw. sięgaczy – projektowany układ komunikacyjny zespołu winien posiadać na ich końcach plac do zawracania pojazdów, zgodnie z przepisami § 125 ww. Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2.3.7. W ramach zagospodarowania terenu inwestycji przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla mieszkańców i ich gości, nie mniej jednak niż dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny. Do bilansu wlicza się miejsca w garażach oraz indywidualne podjazdy o wymiarach nie mniejszych niż minimalne miejsce postojowe.

2.3.8. Zachować minimum sześciometrową odległość pomiędzy projektowaną zabudową a krawędzią jezdni poszerzonego zgodnie z pkt. 2.3.2. pasa drogowego ul. Ogrodowej.

2.3.9. Obiekty wyposażać w niezbędne instalacje techniczne – na warunkach gestorów poszczególnych sieci.

2.3.10. Kolidyze z dwoma liniami średniego napięcia rozwiązać w porozumieniu z ich zarządcą – Tauron S. A.

2.3.11. 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, w szczególności przed:

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

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

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

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Wałbrzycha  
ARCHITEKT MIEJSKI

Lech Matuszak  
Kierownik Biura Administracji  
Architektoniczno-Budowlanej



Załącznik graficzny do decyzji

nr *131/2020*

z dnia *13-11-2020*

o warunkach zabudowy wydanej przez  
Prezydenta Miasta Wałbrzycha

Województwo: dolnośląskie

Powiat: m. Wałbrzych

Jednostka ewidencyjna: 026501\_1, M. Wałbrzych

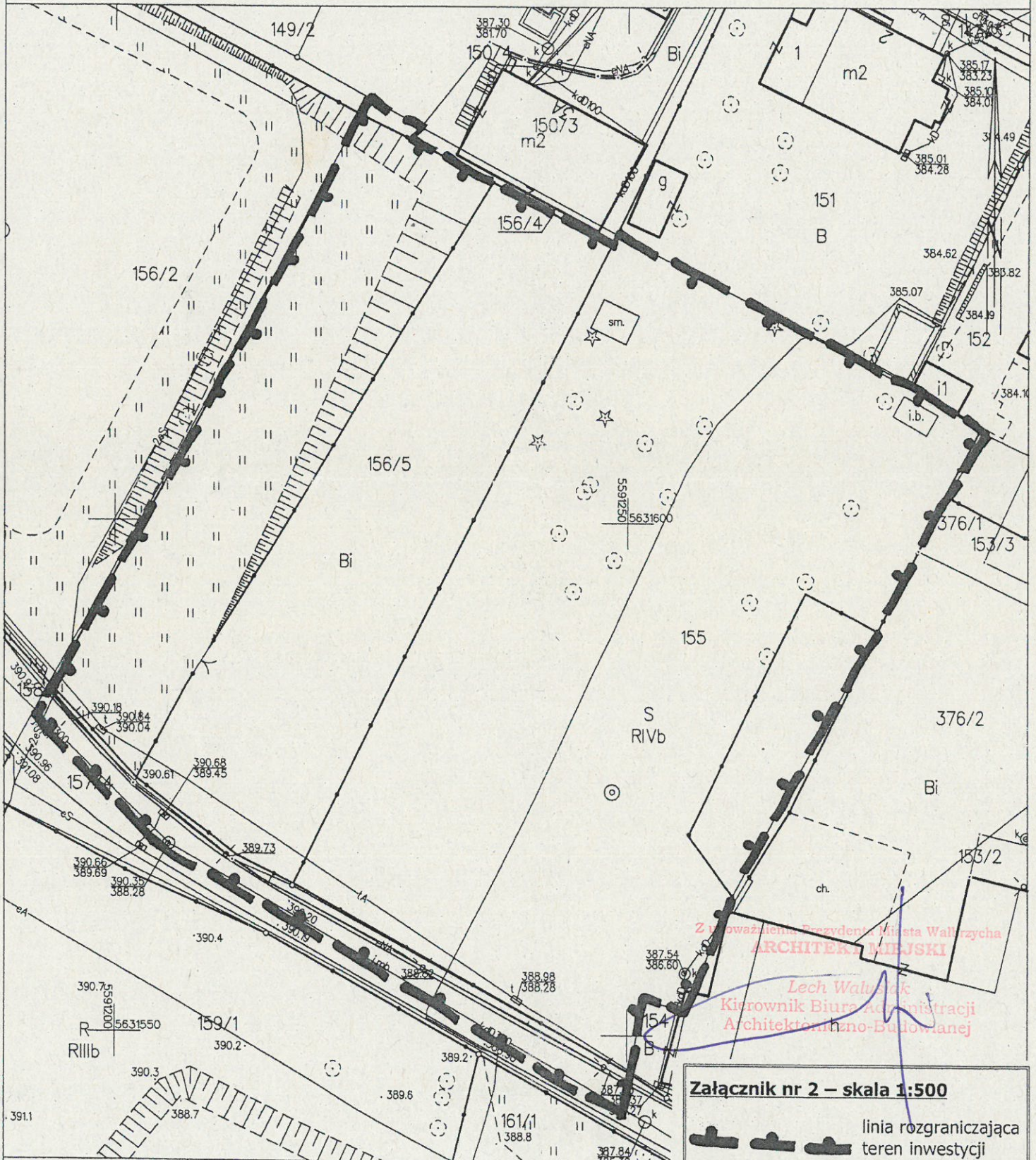
Obręb: 0004, Szczawienko Nr 4

# MAPA ZASADNICZA


## SKALA 1:500

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

Sekcje mapy: 5.142.32.17.2.4; 5.142.32.18.1.3



Z wyważeniem Prezydenta Miasta Wałbrzycha  
**ARCHITECT MIEJSKI**  
*Lech Walczak*  
 Kierownik Biura Administracji  
 Architektoniczno-Budowlanej

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





## **Analiza funkcjonalno-przestrzenna terenu przy ul. Ogrodowej w Wałbrzychu (działki nr 155 i 156/5 obręb Szczawienko 4 wraz z obszarem przyległym)**

### **1. Cel analizy**

W poniższej analizie ustosunkowano się do wniosku spółki InWałbrzych z dnia 22 czerwca 2020r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie do dwudziestu domów w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną przy ul. Ogrodowej w Wałbrzychu.

Inwestor planuje budowę dwóch dziesięciosegmentowych szeregów domów jednorodzinnych, obsługiwanych ciągiem pieszo-jezdny (o szerokości ok. 4,5m), wzdłuż którego przewidziano 10 miejsc postojowych do parkowania równoległego. Planowana powierzchnia modułu wyniesie ok. 840-900m<sup>2</sup> przy szerokości elewacji frontowej ok. 6m. Zgodnie z wnioskiem inwestor przewidział dojazd z ul. Ogrodowej – budowa nowego zjazdu z pasem włączeniowym, dachy wielospadowe (o nachyleniu 30-45°) z częścią płaską oraz wysokość pojedynczego modułu do 12m.

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 2020r. poz. 293 z późniejszymi zmianami).

### **2. Przedmiot analizy**

Przedmiotowa analiza obejmuje działki nr 155 i 156/5 obręb Szczawienko 4 przy ul. Ogrodowej w Wałbrzychu wraz z terenem działek przyległych oraz znajdujących się w bliskim sąsiedztwie miejsca planowanej inwestycji.

### **3. Funkcja oraz charakterystyka zagospodarowania terenu**

Analizowany obszar obejmuje zróżnicowaną zabudowę, na którą składają się trzy rozgraniczone funkcjonalnie pasy: dwa usługowe (pierwszy – sąsiadujący z terenem kolejowym, a drugi z ciekami naturalnym – rzeką Pełcznicą, ulicą Wrocławską i Ogrodową) pomiędzy którymi znalazła się drobna enklawa zabudowy jednorodzinnej.

Dominujące w terenie analizowanym usługi dotyczą różnych działalności – są to usługi oświaty (dwie szkoły), zamieszkania zbiorowego, administracyjne (m. in. dwa urzędy pracy), biurowe, handlowe (motoryzacyjne), hurtowe (branża spożywcza) i inne (np. tapicerstwo). Przy tak zróżnicowanej funkcji, również i inne cechy tej zabudowy są odmienne – od drobnych budynków gospodarczych i pomocniczych, po duże hale. Pierwsze raczej parterowe, drugie – parterowe, dwukondygnacyjne i czterokondygnacyjne. Najczęściej posiadają dachy płaskie, powierzchnie zabudowy mieszczące się w zakresie ok. 11-156m<sup>2</sup> i ok. 490-4086m<sup>2</sup> oraz fronty szerokości ok. 3-12m i ok. 30-120m. Przeważa usytuowanie kalenicowe i równoległe do siebie w przypadku kilku obiektów. Omawiana zabudowa niemieszkalna zajmuje 1-33%, średnio ok. 21% swoich działek bądź terenów.

Mieszkaniówka skupia się w centrum obszaru analizowanego, przy głównej nitce ul. Ogrodowej. Przeważnie jest to zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, położona dość blisko drogi, zachowująca niemal stałą linię zabudowy oraz podobne gabaryty i wysokości. W głębi niektórych działek występują dodatkowe obiekty (raczej niemieszkalne) położone w tzw. drugiej linii zabudowy. Domy przeważnie orientowane są szczytowo ale również kalenicowo. Ich powierzchnie zabudowy wynoszą ok. 64-160m<sup>2</sup>, a szerokości elewacji frontowych mierzą ok. 8-13m. Zabudowa zajmuje ok. 3-35% (średnio 14%) swoich działek.

### **Stan zagospodarowania działek nr 156/5 i 155 (miejsce planowanej inwestycji)**

Przedmiotowe działki, należące do Gminy Wałbrzych, położone są na stoku o wystawie południowo-wschodniej i zagospodarowane zostały głównie zielenią ogrodową będącą w użytkowaniu kilku najemców (skarpy, lokalnymi utwardzeniami, sadem, trawnikami, żywopłotami, szpalerami drzew, wiatami, altanami etc.). Mapa pokazuje też obecność studni na działce nr 155. Teren inwestycji posiada ograniczenia w przyszłym zagospodarowaniu. Występują one nie tylko z powodu obecności studni, czy skarpy ale również z racji nieprzepisowych odległości sytuowania niektórych obiektów od granicy działki – jest to budynek przy ul. Ogrodowej 3A (id 514 zlokalizowany na działce nr 156/4 i 150/3) oraz budynek id 705, zlokalizowany na działkach nr 376/2, 154 i (fragmentarycznie) na działce nr 155 objętej przedmiotową inwestycją.

### **4. Dostęp do drogi publicznej**

Przedmiotowa parcela posiada dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną – ul. Ogrodową (sięgacz).

### **5. Uzbrojenie terenu**

Zgodnie z przedłożonym wnioskiem obszar jest uzbrojony.

Inwestor w załączniku do wniosku przedstawił ponadto dokumenty świadczące o możliwości przyłączenia inwestycji do sieci: gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej.

### **6. Przeznaczenie gruntu**

Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na mocy art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1161. Na późniejszym etapie realizacji inwestycji nie będzie potrzebne uzyskanie decyzji zezwalającej na trwałe wyłączenie gruntu z produkcji, ponieważ użytki rolne sklasyfikowane jako S-RIVb są wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego.



## 7. Zgodność z przepisami

Planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

## 8. 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 obok wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej otoczonej usługami.

Szeregówka jest typem zabudowy jednorodzinnej i wpisuje się w istniejące uwarunkowania. Ponieważ stworzy ona nową enklawę i będzie dostępna inaczej niż budynki wolnostojące – jest to jak najbardziej dopuszczalne urbanistycznie rozwiązanie. Zaletą jest też to, że teren inwestycji przylega obszarowo do terenu mieszkaniówki.

### Linia zabudowy i usytuowanie względem drogi

Działki objęte zamierzeniem nie są położone na przedłużeniu jakiegokolwiek istniejącej linii zabudowy, którą można byłoby kontynuować, natomiast ukształtowanie terenu i sposób lokalizacji pobliskich obiektów (przy ul. Ogrodowej 5B) sugerowałby warstwicowe orientowanie szeregów, co jest zbieżne z wolą inwestora.

### Intensywność wykorzystania terenu

Budynki obszaru analizowanego zajmują od ok. 1 do ok. 45% powierzchni swoich działek, średnio 18%.

W przedmiotowym przypadku planuje się budowę obiektów o łącznej powierzchni zabudowy ok. 1680m<sup>2</sup> na terenie o powierzchni ok. 4799m<sup>2</sup>, czyli zabudowę terenu w ok. 35%. Jest to wartość dopuszczalna, mieszcząca się w widełkach wielkości występujących w terenie sąsiadującym.

### Szerokość elewacji frontowej

Szerokości elewacji frontowych obiektów w sąsiedztwie wynoszą ok. 3-120m, średnio 22m, przy czym budynki mieszkalne cechują się frontami o średniej szerokości ok. 10m, a niemieszkalne – ok. 25m. Najszerze elewacje w terenie analizowanym mierzą ok. 36, 37, 38, 68, 69, 70, 73 i 120m.

Założenie składające się z dwóch szeregów domów, każdy o froncie szerokości ok. 60m, wpisze się bardzo dobrze w lokalne uwarunkowania.

### Wysokość

Istniejące obiekty mieszkalne są piętrowe (przy dachach płaskich) lub parterowe z użytkowymi poddaszami. Inwestor wnioskował o zabudowę liczącą do trzech kondygnacji nadziemnych, z tym że ostatnia byłaby poddaszem użytkowym.

W obliczu faktu, iż w terenie analizowanym istniejąca zabudowa mieszkaniowa liczy do dwóch kondygnacji nadziemnych i mierzy do 7-8-9m wysokości, a tylko niektóre budynki usługowe są wyższe – należy stwierdzić, iż aby zachować kontynuację uwarunkowań zastanych w zabudowie istniejącej należy ograniczyć wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji i 9m. Zabudowania wyższe, sięgające 12m, tworzyłyby niczym nieuzasadnioną przestrzenną dysharmonię z architekturą istniejącą.

### Geometria dachów

Dachy istniejących budynków mieszkalnych są najczęściej dwuspadowe, niekiedy naczółkowe. Połącze dachów stromych są nachylone pod kątem ok. 30-60°. Występuje też jeden dach w konstrukcji krążynowej (tzw. beczkowy), jeden płaski i jeden wielospadowy.

Dla planowanych szeregów wskazane byłyby zatem dachy dwuspadowe o symetrycznych spadkach (kątem nachylenia dachu w zakresie 30-60°) albo dachy płaskie, przy czym dopuszcza się zróżnicowanie w ramach drobniejszych elementów dodatkowych – zadaszeń nad wejściem, garażem, niższymi partiami bryły, etc.

W wyniku przeprowadzonych analiz ustalono, że występujące na przedmiotowym obszarze uwarunkowania pozwalają na realizację wnioskowanej inwestycji. Działki sąsiednie są zabudowane w sposób umożliwiający określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a planowane zamierzenie pozostaje zgodne z zastaną funkcją terenu. Spełnione zostały również pozostałe warunki wymienione w art. 61 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Wałbrzyska  
ARCHITEKT MIEJSKI

Lech Walusiak  
Kierownik Biura Administracji  
Architektoniczno-Budowlanej