

**DECYZJA NR 12/2021  
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 1, art. 50, art. 54, art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 – z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.04.2021 r. Pana Piotra Pietrzykowskiego z Kalisza, występującego z upoważnienia Inwestora:

**Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej  
im. Angelusa Silesiusa  
ul. Zamkowa 4  
58-300 Wałbrzych**

w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

**U S T A L A M**

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sali sportowej z częścią dydaktyczną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Południowej w Wałbrzychu (działki nr 4/13 i 4/14, obręb nr 33 Podgórze), na terenie zaznaczonym w załączniku graficznym nr 2 przy zachowaniu warunków określonych w załączniku nr 1.

**U Z A S A D N I E N I E**

W dniu 19.04.2021 r. na wniosek Pana Piotra Pietrzykowskiego z Kalisza, występującego z upoważnienia Inwestora jw., zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sali sportowej z częścią dydaktyczną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Południowej w Wałbrzychu (działki nr 4/13 i 4/14, obręb nr 33 Podgórze).

Wstępna ocena wnioskowanego zamierzenia, przeprowadzona przez tut. organ, wykazała, że:

- zgodnie z art. 2 pkt 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) ma ono charakter inwestycji celu publicznego,
- przedmiotowy teren nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych, zatem określenie sposobu zagospodarowania rozpatrywanego terenu, stosownie do art. 50 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinno nastąpić w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- projektowana inwestycja nie jest wymieniona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839), w związku z czym przed wydaniem niniejszej decyzji nie zachodzi obowiązek przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, wymaganego przepisami o ochronie środowiska,
- planowana inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w tym poza obszarami Natura 2000,
- złożony wniosek (po skorygowaniu w dniu 4.05.2021 r.) spełniał wymagania art. 52 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, w celu spełnienia wymogów procedury administracyjnej, strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania jw., oraz o przysługujących im uprawnieniach w drodze obwieszczenia, które umieszczono na stronie internetowej i wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu. Właściciela działek, na których będzie lokalizowana inwestycja zawiadomiono na piśmie. Jednocześnie wystąpiono o opinię wewnętrzną do Zarządu Dróg, Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu (pomocniczo, jako zarządu drogi działającego w imieniu zarządcy wszystkich dróg publicznych w granicach administracyjnych miasta, którym jest Prezydent Miasta Wałbrzych). W odpowiedzi na powyższe ZDKiUM (pismo znak: DR.4410.61.21 z dnia 10.05.2021 r. – data wpływu) określił warunki dotyczące usytuowania projektowanego obiektu i zasad jego skomunikowania oraz przebiegu przyłączy.

W toku przygotowania projektu decyzji przeprowadzono analizę (w tym wspomnianą wyżej wstępną ocenę zamierzenia), o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącą



warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się lokalizację inwestycji. Wykazała ona, że:

- w ramach wnioskowanej inwestycji ma zostać wybudowana sala sportowa (wraz z zapleczem – trybuny, szatnie, magazyn sprzętu sportowego, sala do squasha, siłownia) stanowiąca 63% powierzchni użytkowej zamierzenia oraz część dydaktyczna zajmująca pozostałe 37%,
- planowana jest realizacja budynku częściowo jednokondygnacyjnego, a częściowo dwukondygnacyjnego, o powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 2600 m<sup>2</sup> i wysokości mierzącej nie więcej niż 14 m, z dachem płaskim i elewacją frontową o szerokości mierzącej do 66 m),
- zakłada się realizację podziemnego zbiornika przeciwpożarowego o pojemności 200 m<sup>3</sup>,
- w ramach zamierzenia ma być wykonany parking liczący 104 miejsca postojowe dla samochodów osobowych (w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych) i 4 dla autobusów,
- projektowane powierzchnie utwardzone mają stanowić ok. 49% powierzchni terenu objętego zamierzeniem przy powierzchni biologicznie czynnej obejmujące ok. 30% terenu inwestycji,
- przedsięwzięcie planowane jest na dawnym terenie przemysłowym w bezpośrednim sąsiedztwie hali i innych obiektów usługowych (w tym z nieużytkowanymi lokalami) oraz ogrodów działkowych,
- miejsce planowanej inwestycji znajduje się na terenie udokumentowanych złóż kopalin (węgiel kamienny – złożo Chrobry),
- przedmiotowe zamierzenie ma być zrealizowane na działkach budowlanych posiadających dostęp do drogi publicznej (istniejący zjazd),
- zgodnie z § 67 i § 68 ust. 3 pkt 2 i 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 r., poz. 393 – tekst jednolity) teren projektowanej inwestycji, wraz z obszarem oddziaływania, stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane oznaczone na mapie ewidencji gruntów symbolem Ba – tereny przemysłowe,
- projektowana inwestycja planowana jest na działkach stanowiących własność Gminy Wałbrzych – w użytkowaniu wieczystym Inwestora.

Po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sprawdzającej wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowanym zamierzeniem, przygotowano projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, który uzgodniono z Marszałkiem Województwa Dolnośląskiego (złoża węgla kamiennego). Odstąpiono jednak od jego uzgodnienia z zarządcą drogi (wymaganego przepisami art. 53 ust. 4 pkt. 9 przywoływanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ze względu na fakt, że w zaistniałym przypadku funkcję uzgadniającą i wydającą decyzję pełni ten sam organ.

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

Ze względu na projektowaną zmianę sposobu zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 741 – z późniejszymi zmianami), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, ustalono warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### Pouczenie

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.

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 2020 r., poz. 1333 z późniejszymi zmianami).

Załączniki:

1. załącznik nr 1 - warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego
2. załącznik nr 2 - część graficzna



Z upoważnienia Prezydenta Miasta Wałbrzycha  
**ARCHITEKT MIEJSKI**

*Lech Wodusiał*  
Kierownik Biura Administracji  
Architektoniczno-Budowlanej

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora: Pan Piotr Pietrzykowski, ul. Babina 17/2, 62-800 Kalisz
2. BAB aa.



**INWESTOR:**

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa  
im. Angelusa Silesiusa  
ul. Zamkowa 4  
58-300 Wałbrzych

**1. RODZAJ INWESTYCJI:**

Budowa sali sportowej z częścią dydaktyczną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Południowej w Wałbrzychu (działki nr 4/13 i 4/14, obręb nr 33 Podgórze).

**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 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

2.1.2. Planowane zamierzenie zaprojektować w sposób spójny architektonicznie i tworzący harmonijną całość (sposób ukształtowania bryły, użyte materiały, kolorystyka, elementy zagospodarowania terenu, w tym mała architektura itp.).

2.1.3. W ramach projektowanego zamierzenia dopuszcza się:

- realizację budynku (lub zespołu budynków) mieszczącego halę sportową, wraz z zapleczem socjalno – technicznym oraz częścią dydaktyczną,
- zróżnicowanie wysokości poszczególnych budynków lub/i ich części pod warunkiem, że żaden z nich nie przekroczy 14 m,
- dowolną geometrię dachów pod warunkiem, że nie stworzy to dysonansu z otoczeniem,
- budowę podziemnego zbiornika przeciwpożarowego,
- wykonanie utwardzonych dojazdów oraz dojazdów, wraz z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i autobusów, stojaków na rowery, oświetlenia,
- wprowadzenie elementów małej architektury (ławki, kosze na śmieci, itp.),
- wykonanie niezbędnych rozbiórek,
- nasadzenia zieleni (trawniki, skwery).

2.1.4. Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku (zespołu budynków łącznie) nie może przekroczyć 3300 m<sup>2</sup>.

2.1.5. Sporządzając projekt zagospodarowania terenu uwzględnić właściwą obsługę komunikacyjną zamierzenia, miejsce na pojemniki przeznaczone do segregacji odpadów bytowych, zieleni towarzyszącą (w tym nowe nasadzenia z uwzględnieniem roślin ozdobnych) itp.

2.1.6. Nie mniej niż 30% powierzchni terenu objętego inwestycją pozostawić jako biologicznie czynną.

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

**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 2020 r., poz. 1219 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2021 r., poz. 779 – 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 niezagrożający ich żywotności.

2.2.4. Z odpadami budowlano – rozbiórkowymi i masami ziemnymi powstałymi w związku z planowaną inwestycją postępować zgodnie z przepisami ww. ustawy o odpadach.

2.2.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą 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.

2.2.6. Do minimum ograniczyć przekształcanie powierzchni biologicznie czynnej.

### **2.3. Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

2.3.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania przepisów:

- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r., poz. 716 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
- ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r., poz. 2028 – tekst jednolity),
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

2.3.2. Przedsięwzięcie skomunikować z drogą publiczną zgodnie z warunkami decyzji Zarządu Dróg Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu zezwalającej na przebudowę istniejącego zjazdu.

2.3.3. Stosownie do art. 29 ust. 1 i ust. 3 ww. ustawy o drogach publicznych na ewentualną budowę nowego zjazdu uzyskać zgodę Zarządu Dróg Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu.

2.3.4. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2.3.5. Bilansując miejsca postojowe przyjąć założenie, że dla samochodów osobowych ma być nie mniej niż 100 miejsc postojowych, a dla autobusów nie mniej niż 4 stanowiska.

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

2.3.7. Projektowane zamierzenie przyłączyć do sieci uzbrojenia terenu zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od właścicieli poszczególnych sieci.

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

2.3.9. W przypadku odprowadzania wód opadowych do cieków wodnych postępować zgodnie z przepisami ww. ustawy prawo wodne.

### **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,
- pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- 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

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Wałbrzychu  
**ARCHITEKT MIĘDZSKI**

*Lech Walusiak*  
Kierownik Biura Administracji  
Architektoniczno-Budowlanej



Załącznik nr 2 – skala 1:1000

**LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**