

Wałbrzych,

20-11-2019

BAB.6733.25.2019

ID/12595 /2019

## DECYZJA NR 27/2019 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 2018 r., poz. 1945 – z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2018 r., poz. 2096 – z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13.09.2019 r. Pani Beaty Mierzejewskiej z Wałbrzycha, występującej z upoważnienia Inwestora:

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

w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

### USTALAM

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie hali sportowej przy ul. Południowej w Wałbrzychu (działki nr 4/13 i 4/14 oraz część działki nr 4/7, obr. nr 33 Podgórze), na terenie zaznaczonym w załączniku nr 2 przy zachowaniu warunków określonych w załączniku nr 1.

### UZASADNIENIE

W dniu 13.09.2019 r. na wniosek Wnioskodawcy jw. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie hali sportowej przy ul. Południowej w Wałbrzychu (działki nr 4/13 i 4/14 oraz część działki nr 4/7, obr. 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 2018 r., poz. 2204 – 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 2018 r., poz. 1614 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w tym poza obszarami Natura 2000,
- złożony wniosek (skorygowany w dniu 16.09.2019 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. Natomiast właściciele działek, na których będzie lokalizowana inwestycja zawiadomiono na piśmie. Jednocześnie wystąpiono o opinie wewnętrzne do Biura Ochrony Środowiska, Gospodarki Wodnej, Rolnictwa i Leśnictwa tut. urzędu oraz 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 Wałbrzycha). W odpowiedzi ZDKIUM (pismo znak: DR.431.103.19 z dnia 4.10.2019 r. – data wpływu) stwierdził, iż przedmiotowe zamierzenie nie narusza dróg publicznych i wewnętrznych, jednocześnie określając warunki dotyczące przebudowy zjazdu, miejsc postojowych, przebiegu przyłączy oraz sposobu odprowadzania wód opadowych. Natomiast ww. BOŚGWRiL nie wniosło uwag (raport wewnętrzny z dnia 23.09.2019 r.).

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 hala sportowa, wraz z zapleczem technicznym (obiekt częściowo jednokondygnacyjny, a częściowo dwukondygnacyjny, o powierzchni zabudowy wynoszącej ok. 2600 m<sup>2</sup> i wysokości mierzącej ok. 7 – 8 m, z dachem dwuspadowym i attyką) oraz budynek magazynowo – biurowy (dwukondygnacyjny, z powierzchnią zabudowy wynoszącą ok. 255 m<sup>2</sup>, wysokością mierzącą ok. 8 m, przykryty dachem o geometrii nawiązującej do ww. formy),
- projektowane powierzchnie utwardzone (dojścia, drogi, parkingi) stanowią ok. 35% powierzchni terenu objętego zamierzeniem,
- planowana jest realizacja parkingu liczącego 104 miejsca postojowe dla samochodów osobowych (w tym pięć stanowisk dla pojazdów osób niepełnosprawnych) i 4 dla autobusów,
- przedsięwzięcie planowane jest na dawnym terenie przemysłowym (z pozostałościami zabudowań) w bezpośrednim sąsiedztwie nieużytkowanej hali i innych obiektów usługowych oraz ogrodów działkowych,
- 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 symbolami Ba – tereny przemysłowe i Bi – inne tereny zabudowane,
- projektowana inwestycja planowana jest na parcelach stanowiących własność prywatną,
- miejsce wnioskowanego przedsięwzięcia znajduje się na terenie udokumentowanych złóż kopalin (węgiel kamienny – złoża Chrobry).

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, działającego przy pomocy geologa wojewódzkiego (w zakresie udokumentowanych złóż kopalin). Odstąpiono jednak od jego uzgodnienia z zarządcą drogi (wymaganego przepisami art. 53 ust. 4 pkt. 9 wyżej przywoływanej 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 poinformowane, iż przed wydaniem decyzji administracyjnej przysługuje im prawo czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym, polegające na wypowiedzeniu się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Ze względu na projektowaną zmianę sposobu zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, ustalono warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### Pouczenie

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 2019 r., poz. 1186 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 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 możliwości zaskarżenia decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wałbrzych

Załączniki:

1. załącznik nr 1 - warunki zabudowy
2. załącznik nr 2 - część graficzna



upoważnienia Prezydenta Miasta Wałbrzycha  
**ARCHITEKT MIEJSKI**

*Lech Walusiak*  
Kierownik Biura Administracji  
Architektoniczno-Budowlanej

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Pani Beata Mierzejewska, ul. Zamkowa 4, 58-300 Wałbrzych
2. Strony wg rozdzielnika
3. BAB a/a

**INWESTOR:**

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

**1. RODZAJ INWESTYCJI:**

Budowa hali sportowej przy ul. Południowej w Wałbrzychu (działki nr 4/13 i 4/14 oraz część działki nr 4/7, obr. nr 33 Podgórze).

**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 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 – 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).

2.1.2. Planowane zamierzenie zaprojektować jako kompleks tworzący spójną architektonicznie całość (sposób ukształtowania bryły, zachowanie kierunkowości linii zabudowy, użyte materiały, kolorystyka) z budynkami o łącznej powierzchni zabudowy wynoszącej nie więcej niż 3300 m<sup>2</sup>.

2.1.3. W ramach projektowanego zamierzenia dopuszcza się:

– realizację hali sportowej, wraz z zapleczem socjalno – technicznym oraz budynku magazynowo – biurowego,

– różnicowanie 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,

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

2.1.5. Nie mniej niż 35% powierzchni terenu objętego inwestycją pozostawić jako biologicznie czynną.

2.1.6. 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 2019 r., poz. 1396 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),

– ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2019 r., poz 701 – 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 nie zagrażający 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.

**2.3. 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 2018 r., poz. 2068 – 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 2019 r., poz. 755 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
  - ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r., poz. 1437 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami),
  - ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz. U. a 2018 r., poz. 2268 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
- 2.3.2. Zgodnie z art. 29 ust. 1 i ust. 3 ww. ustawy o drogach publicznych na przebudowę zjazdu istniejącego lub budowę nowego uzyskać zgodę Zarządu Dróg Komunikacji i Utrzymania Miasta w Wałbrzychu.
- 2.3.3. Zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 2.3.4. 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.
- 2.3.5. 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).
- 2.3.6. Projektowane obiekty przyłączyć do sieci uzbrojenia terenu zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od właścicieli poszczególnych sieci.
- 2.3.7. Wody opadowe odprowadzać do kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku takiej możliwości zagospodarować lub rozprowadzić na obszarze objętym inwestycją w sposób niezagrażający obiektom i działkom sąsiednim, w tym stosując rozwiązania uniemożliwiające zalewanie drogi.
- 2.3.8. 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,
- 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 MIEJSZY**

*Lech Walusiak*  
Kierownik Biura Administracji  
Architektoniczno-Budowlanej

Nr kart: 500L6642\_394\_2019

PREZYDENT MIASTA WAŁBRZYCHA  
 Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału  
 państwowego zrzutu geodezyjnego i terytorialnego  
 mapy z oznaczenia  
 Nazwa morfolofizyczna: **Przewidywanie**  
 P.0265.10.3.5.4.7  
 Nazwa: **Przewidywanie**  
 Kierownik: **Grzegorz**  
 PODNIEKSTWOD  
 Linie i punkty i podane ot. 5y  
 Data wykonania kopii

Województwo: dolnośląskie  
 Powiat: m. Wałbrzych  
 Jednostka ewidencyjna: 026501\_1\_M. Wałbrzych  
 Obręb: 0033, Podgórze Nr 33

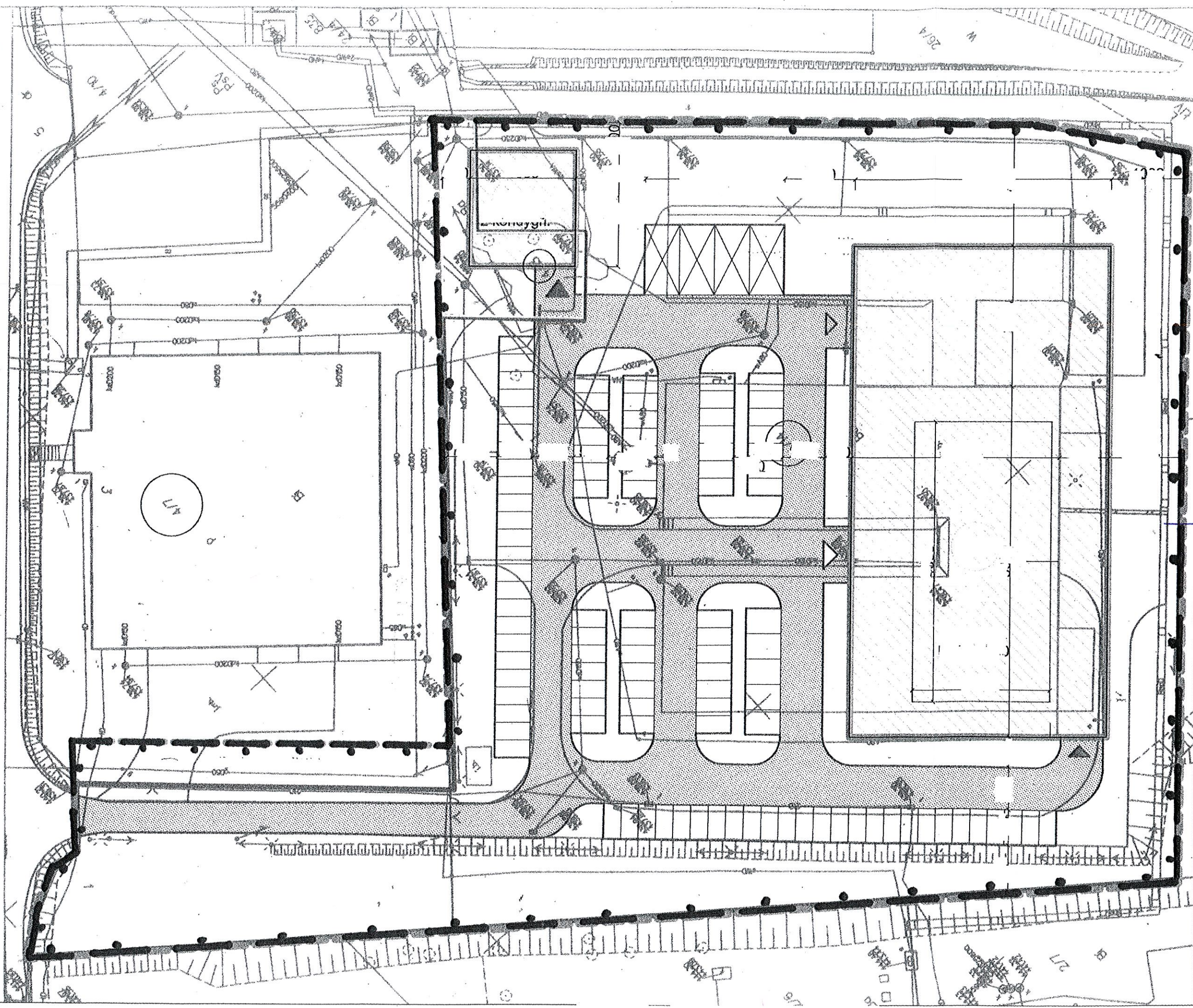
MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:500

Podniesienie: PL-ETRF 89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 5 (15°), układ wys.: PL-KRON86-NH  
 Sekcje mapy: 5.14.32.22.1.4; 5.14.32.22.2.3

Załącznik graficzny do decyzji  
 nr 27/19  
 z dnia 20-11-2019

Przedstawione na mapie zasadniczej wysokości szczegółów terenowych mogą nie odpowiadać wartościom rzeczywistym  
 ustaleniom lokalizacji inwestycji celu publicznego  
 wydanej przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha



Wałbrzych dn. 04.04.2019  
 Sporządził wytyk: Marcin Plich

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Wałbrzycha  
**ARCHITEKT MIĘDZYSKI**  
 Lech Wałbrzyński  
 Kierownik Biura Administracji  
 Architektoniczno-Budowlanej

Załącznik nr 2 – skala 1:500  
**LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI**