



WAB.6733.2.2015.P4IE-8
nr kancelaryjny: 9007/2015

Wrocław, 12-05-2015

DECYZJA Nr 229/2015

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 199) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 267, ze zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 pierwszej z wymienionych ustaw

ustalam

na rzecz Wrocławskiego Centrum Zdrowia Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki
Zdrowotnej

lokalizację inwestycji celu publicznego

polegającego na:

rozbudowie (po częściowej rozbiórce budynku) w kierunku północnym budynku służby zdrowia (Przychodni „Grabiszyn”, wchodzącej w skład struktury organizacyjnej Centrum) z zachowaniem dotychczasowej funkcji (znajdującego się na działce nr 4/7, AM 15, obręb Grabiszyn, położonej przy ulicy Stalowej 50) oraz budowie miejsc postojowych – przewidzianej do realizacji na działce nr 4/7 (AM 15), części działek nr: 17/1 (AM 14) i 22/5 (AM 10) - obrębie Grabiszyn we Wrocławiu.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**
budynek służby zdrowia;
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, **a także z przepisów odrębnych:**
 - a) **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- funkcja: usługowa.

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z wnioskiem:

- obowiązująca linia nowej zabudowy jako nieprzekraczalna:
 - prowadzona równolegle do wschodniej granicy działki nr 4/7, AM 15, obręb Grabiszyn - w odległości 9,00 m (mierzonej wzdłuż południowej granicy działki) od granicy z działką nr 17/1, AM 14, obręb Grabiszyn
 - prowadzona równolegle do północnej granicy działki nr 4/7, AM 15, obręb Grabiszyn - w odległości 6,00 m (mierzonej wzdłuż wschodniej granicy działki) od granicy z działką nr 22/5, AM 10, obręb Grabiszyn,

według przebiegu zobrazonego na załączniku graficznym nr 1;

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 4/7, AM 15, obręb Grabiszyn, tj. 2608,00 m², obejmujący istniejącą i planowaną powierzchnię zabudowy, oraz dokonaną częściową rozbiórkę budynku: od 0,36 do 0,38;

Wydział Architektury i Budownictwa
pl. Nowy Targ 1-8; 50-141 Wrocław
tel. TCOM +48 71 777 77 77
fax +48 71 777 71 18
wab@um.wroc.pl
bip.um.wroc.pl

- szerokość elewacji frontowej, obejmująca istniejącą i planowaną : od 41,00 do 42,00 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - jej attyki: od 8,00 m do 12,00 m nad poziomem terenu;
- geometria dachu: dach płaski.

b) **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w art. 59 ustawy 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 (jednolity tekst: Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, ze zmianami) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397, ze zmianami).

Przedmiotowy teren położony jest w odległości: około 9,97 km od obszaru Natura 2000 o nazwie „Łęgi nad Bystrzycą” (PLH020103), około 5,73 km - „Las Pilczycki” (PLH020069), 7,76 km - „Dolina Widawy” (PLH020036), 5,76 km - „Grądy w Dolinie Odry” (PLH020017).

Z uwagi na zakres planowanej inwestycji oraz brak powiązań przyrodniczych pomiędzy terenem inwestycji a ww. obszarami chronionymi, tutejszy organ uznał, na podstawie art. 96 ust. 1 ww. ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, iż planowane przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na ww. obszary chronione.

c) **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Działka nr 4/7, AM 15, obręb Grabiszyn (objęta niniejszą decyzją) znajdują się na obszarze ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie Nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r.).

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest uzgodnienie decyzji przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Uzgodnienie nastąpiło na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy.

d) **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

Sposób zaopatrzenia w media:

- **woda** - wg zasad zbiorowego zaopatrzenia w wodę przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 139), po uprzednim przyłączeniu do sieci wodociągowej.
- **energia elektryczna** - wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623, ze zmianami), po uprzednim przyłączeniu do sieci elektroenergetycznej przez właściwą jednostkę organizacyjną.
- **energia cieplna** - wg zasad określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz. U. Nr 16, poz. 92), po uprzednim przyłączeniu do sieci ciepłowniczej przez właściwą jednostkę organizacyjną;
- **gaz** - wnioskodawca nie korzysta z paliwa gazowego;
- **środki łączności** - wg zasad określonych w ustawie z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (jednolity tekst: Dz. U. z 2014 r., poz. 243, ze zmianami), po stosownym wyborze operatora telefonicznego.
- **odprowadzanie ścieków** - wg zasad zbiorowego odprowadzania ścieków przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 139).
- **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** należy zagospodarować na terenie przedmiotowego terenu lub odprowadzić do kanalizacji deszczowej wg zasad zbiorowego odprowadzania ścieków przez właściwą jednostkę organizacyjną w myśl przepisów ww. ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- **gospodarka odpadami** - wg zasad określonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jednolity tekst: Dz. U. z 2013 r. poz. 1399, ze zmianami).

Warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- obsługa komunikacyjna z ulicy Stalowej (działka nr 17/1, AM 14, obręb Grabiszyn - grunt dr, droga o numerze G106264 D), poprzez jeden zjazd istniejący i/lub z ulicy

Oporowskiej (działka nr 22/5, AM 10, obręb Grabiszyn - grunt dr, droga o numerze G106157 D). Działki będące własnością Gminy Wrocław, w trwałym zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymywania Miasta;

- wymagana ilość miejsc do parkowania - minimum 25 na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku. Miejsca parkingowe należy ulokować na terenie wskazanym w decyzji jako teren objęty inwestycją.

e) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
 - Przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (jednolity tekst: Dz. U. z 2014 r., poz. 121, ze zmianami) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:
 - Należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych.
- Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - Należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zmianami), stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych lub odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych.
- Określenie warunków ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie:
 - Stosownie do art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst : Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, ze zmianami), tut. organ ocenił na podstawie faktycznego zagospodarowania i wykorzystania tego i sąsiednich terenów, że teren zainwestowania położony jest wśród terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dla której dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla tych terenów podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (jednolity tekst: Dz. U. z 2014 r. , poz. 112).
 - Planowana inwestycja nie może wprowadzać do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst : Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, ze zmianami).
 - Należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623, ze zmianami).
 - Planowana inwestycja nie jest źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst : Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, ze zmianami).
- Określenie warunków ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby:
 - Planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031).
 - Planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym

w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (jednolity tekst: Dz. U. z 2012 r. poz. 145, ze zmianami).

- Planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359).
- Określenie warunków ochrony gruntów sąsiednich przed zalaniem wodami opadowymi i odprowadzeniem ścieków:
Stosownie do przepisu art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (jednolity tekst: Dz. U. z 2012 r. poz. 145, ze zmianami) właściciel gruntu nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Nie może też odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

f) Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Obszar objęty niniejszą decyzją:

- nie zalicza się do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w art. 88d ust. 2 ustawy Prawo wodne (jednolity tekst: Dz. U. z 2015 r. poz. 469; dalej u.p.w.);
- nie zalicza się do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- nie znajduje się w granicach terenu z udokumentowanym złożem kopalin;
- nie znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

3. Dodatkowe ustalenia wynikające z innych przepisów odrębnych:

Na etapie projektowania i ubiegania się o zatwierdzenie planowanej inwestycji przez organ administracji architektoniczno-budowlanej będą miały zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz normy techniczne w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki przedsięwzięcia, będącego przedmiotem niniejszej decyzji.

Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (jednolity tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, ze zm.) i aktach wykonawczych do tej ustawy - z uwzględnieniem obowiązku uzyskania przez inwestora wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów (art. 32 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego) oraz oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych (art. 34 ust.3 pkt 3).

Ponadto w niniejszej sprawie mogą mieć zastosowanie niżej wymienione przepisy:

- Do usytuowania budynków, dojazdów i dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, miejsc gromadzenia odpadów stałych, uzbrojenia technicznego działki i odprowadzenia wód powierzchniowych, studni, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zieleni i urządzeń rekreacyjnych oraz ogrodzeń – należy stosować przepisy działu II „Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej” rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz.690, ze zm.), z ewentualnym odstępstwem od nich, o którym mowa w art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
- Obiekty budowlane przy drogach gminnych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni (w terenie zabudowanym) co najmniej: 6 m (art. 43 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - jednolity tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 260, ze zmianami). W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, w odległości mniejszej niż określona wyżej, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych. Przepis art. 38 ust. 3 stosuje się odpowiednio.
- Ewentualne usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić po uzyskaniu stosownego zezwolenia, o którym mowa w art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 627 ze zm.)

4. Uzyskane uzgodnienia i opinie pomocnicze:

- uzgodnienie projektu decyzji Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 2, w związku z art. 64 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – na podstawie art. 53 ust. 5 ww. ustawy.
- uzgodnienie projektu decyzji Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego w odniesieniu do obiektów znajdujących się w otoczeniu lotniska, czyli w odległości do 5 km od jego

granicy, stosownie do art. 87 ust. 5 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo Lotnicze (jednolity tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1393, ze zmianami) – postanowienie z 15 kwietnia 2015 r. (sygnatura: ULC-ŁOŻ-2/5310-9999/44/15).

- opinia pomocnicza Zarządu Zieleni Miejskiej – pismo z 31 marca 2015 r. (L.dz. DM-4-5000/3210/2015) w którym informuje, że nie posiada urządzeń mogących być odbiornikiem wód opadowych. W związku z powyższym inwestor winien wody opadowe zagospodarować na własnym terenie.
- opinia pomocnicza Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta – pismo z 8 kwietnia 2015 r. (znak: TUP.4013.2.191.31397.35639.2015.EK) w którym informuje, że bilans miejsc postojowych należy zapewnić na terenie inwestora, miejsca powinny być dostępne wyłącznie od terenu inwestora, możliwe jest zlokalizowanie dodatkowych ogólnodostępnych miejsc postojowych po uprzedniej przebudowie fragmentu pasa drogowego jako miejsca odsunięte od obszaru skrzyżowania, nieograniczające widoczności dla przejścia dla pieszych oraz zjazdów. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić od ul. Stalowej i/lub ul. Oporowskiej poprzez zjazd/zjazdy odsunięte od obszaru skrzyżowania oraz należy uzgodnić obsługę komunikacyjną placu budowy.
- opinia pomocnicza Tauron Dystrybucji S.A. – 29 kwietnia 2015 r. (sygnatura: TD/OWR/OMP/2015-04-30/0000007) w którym informuje, że istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zasilania energią elektryczną planowanej rozbudowy obiektu zwiększoną mocą przyłączeniową dla wysokości 70 kW.
- opinia pomocnicza Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. – pismo z 13 kwietnia 2015 r. (symbol sprawy: 016390/15/FR/PK, numer klienta: 213614) w którym informuje, że istniejąca sieć wodociągowa \varnothing 175 mm w ul. Stalowej, istniejąca sieć kanalizacji ogólnospławnej \varnothing 0,25 m w ul. Stalowej jest wystarczające dla umożliwienia dostawy wody i odbioru ścieków dla powyższej inwestycji w ilościach wskazanych we wniosku o ustalenie warunków zabudowy (zapotrzebowanie wody do celów bytowo-gospodarczych – 0,2 m³/h, przeciwpożarowych 7,2 m³/h, nie przewiduje się do celów technologicznych). Odprowadzanie wód deszczowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej jw. możliwe jest z uwzględnieniem przepustowości kanału, nie więcej niż 6,0 l/s, bezpośrednio do kanału. Pozostałą część należy zretencjonować przez okres ok. 15 min. Należy zachować normatywne odległości projektowanej zabudowy od istniejących sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.
- opinia pomocnicza Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. – pismo z 31 marca 2015 r. (Nr WRO/WR_M/W/2015/004226) w którym informuje, że istniejący obiekt na przedmiotowej nieruchomości jest zasilany ciepłem sieciowym, a istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (zapotrzebowanie 85 kW).

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji - na kopii mapy zasadniczej do celów opiniotwórczych w skali 1:500 – załącznik nr 1.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

20 marca 2015 r. z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji opisanej w podstawie niniejszej decyzji wystąpiło Wrocławskie Centrum Zdrowia Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej, działając poprzez Emilię Rodzińską.

Właścicielem terenu inwestycji, tj. działki o numerze geodezyjnym 4/7 (AM 15, obręb Grabiszyn), nr 17/1 (AM 14, obręb Grabiszyn), nr 22/5 (AM 10, obręb Grabiszyn) jest Gmina Wrocław. Przy czym działkę nr 4/7 – użytkuje, a działkami nr 17/1 i 22/5 trwały zarząd stanowi Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że mieści się ono w zamkniętym katalogu celów publicznych, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 518, ze zmianami). Punkt 6 wspomnianego artykułu zalicza bowiem do celów publicznych „budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych”.

Budynek Przychodni „Grabiszyn” wchodzi w skład struktury organizacyjnej Wrocławskiego Centrum Zdrowia Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej, działającego na mocy uchwały Nr XXXV/788/12 Rady Miejskiej Wrocławia z 29 listopada 2012 roku. Posiada wyróżnik

„publiczny” i mieści się w katalogu celów publicznych, o których mowa w wyżej wspomnianym art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tut. organ lokalizacyjny uznał planowane działania inwestycyjne za realizację celu publicznego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p.), a zatem decyzję lokalizacyjną w tej sprawie, stosownie do przepisu art. 51 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., wydaje Prezydent Wrocławia.

Tym samym wniosek inwestora po uzupełnieniu (co nastąpiło 25 marca 2015 r.) został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 u.p.z.p., i nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 u.p.z.p., tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy (na podstawie dostępnego w formie elektronicznej programu Systemu Informacji Prawnej LEX). Ustalono również, że do dnia 31 grudnia 2003 r. na przedmiotowym terenie obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Wrocławia, uchwalony 10 czerwca 1988 r. uchwałą Miejskiej Rady Narodowej nr XXI/104/88 (Dz. Urz. Woj. Wrocławskiego Nr 11, poz. 165). Obecnie teren ten nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

Na podstawie egzemplarza archiwalnego wymienionego wyżej planu miejscowego (kopia w aktach sprawy) ustalono także, że teren planowanej inwestycji nie leży na terenach przeznaczonych w tym planie dla realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i art. 48 u.p.z.p. Nie są więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

Wykorzystując dane z zasobu Zarządu Geodezji, Kartografii i Katastru Miejskiego Wrocławia (uzyskane drogą elektroniczną) rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Zgodnie z art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (dalej k.p.a.) wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Właścicieli, zarządców nieruchomości, gospodarujących gminnym zasobem nieruchomości i wykonujących prawa własności Skarbu Państwa na których planowana jest lokalizacja inwestycji celu publicznego zawiadomiono na piśmie, zaś pozostałe strony postępowania administracyjnego przez zamieszczenie obwieszczenia Prezydenta Wrocławia:

- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego Wrocławia z siedzibą przy pl. Nowy Targ 1-8 we Wrocławiu,
- na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Wrocławia (adres internetowy: <http://www.bip.um.wroc.pl/>).

W trakcie rozpatrywania sprawy tutejszy organ lokalizacyjny oparł się na uzyskanych opiniach dotyczących wystarczalności istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu oraz w kwestii uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa pasa drogowego (Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A., Tauron Dystrybucja S.A., Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o., Zarządu Zieleni Miejskiej, Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta).

Ustalono, że teren inwestycji nie znajduje się na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią wyznaczonego w „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy” z 2007 r., które zachowuje ważność do dnia sporządzenia map zagrożenia powodziowego i przekazania ich właściwym terytorialnie gminom. Tak więc projekt decyzji nie wymaga uzgodnienia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, (stosownie do art. 53 ust. 4 pkt 11 lit. b ww. u.p.z.p.).

Nie wystąpiono również o uzgodnienie do właściwego zarządcy drogi, tj. Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta zarządzającego nieruchomościami Gminy Wrocław – działkami drogowymi nr 17/1 (AM 14), nr 22/5 (AM 10) - obręb Grabiszyn), ponieważ w mieście na prawach powiatu, w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy, organ decyzyjny i organ opiniotwórczy, jakim jest Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta to ten sam organ administracji publicznej. W tym przypadku uzgodnienie z art. 53 u.p.z.p. nie może odbywać się z powołaniem art. 106 k.p.a. W niniejszej sprawie obsługa komunikacyjna odbywać się ma poprzez zjazd istniejący.

Natomiast planowana inwestycja znajduje się w otoczeniu lotniska (zgodnie z art. 87 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo Lotnicze - jednolity tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1393, ze zmianami). Projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzgodnienia Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, w odniesieniu do obiektów znajdujących się w otoczeniu lotniska (w oparciu o ust. 5 wspomnianego artykułu).

Otoczenie lotniska (odległość 5 km od granic) zostało wygenerowane przez tut. organ lokalizacyjny w oparciu o jego granice przedstawione na mapie w formie elektronicznej (mapa wektorowa), którą pozyskano bezpośrednio od Zarządu Portu Lotniczego Wrocław SA (sygnatura pisma przesyłającego: PLWSA/1723/2011 z dnia 11 sierpnia 2011 r.). Mapa z granicami i otoczeniem lotniska wraz z geodezyjnym oznaczeniem działek jest dostępna w tut. Wydziale Architektury i Budownictwa.

Ponadto ustalono, że teren inwestycji, objęty niniejszą decyzją znajduje się na obszarze ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie Nr 12549/14 Prezydenta Wrocławia z dnia 24 listopada 2014 r.). Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2) u.p.z.p. wymagane jest uzgodnienie decyzji przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W związku z brakiem powszechnie obowiązujących norm prawnych oraz innych przepisów odnośnie określania ilości miejsc parkingowych dla projektowanych inwestycji - wymaganą ilość miejsc parkingowych dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego oceniono w sposób racjonalny, z uwzględnieniem doświadczenia życiowego oraz realiów wielkomiejskich oraz w oparciu o zapisy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia (uchwała Nr LIV/3249/06 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 06.07.2006 r. ze zmianą przyjętą uchwałą Nr L/1467/10 z dnia 20 maja 2010 r.), co jest praktyką aprobowaną w orzecznictwie administracyjnym. Teren inwestycji należy do zespołu urbanistycznego mieszkaniowego kameralnego, gdzie dla zabudowy usługowej - opieka zdrowotna i społeczna (wszystkie z wyjątkiem domów samotnych matek, schronisk dla bezdomnych, domów dziecka, pogotowia opiekuńczego) zaleca się aby minimalna liczba miejsc postojowych wynosiła 15-25 na 1000 m² powierzchni użytkowych (str. 398, tabela nr 9.1.3-1. - Liczby miejsc postojowych towarzyszących rodzajom przeznaczenia terenu).

Zatem tut. organ lokalizacyjny ocenił za wystarczające ustalenie tej liczby na poziomie minimum 25 na 1000 m² pow. użytkowej, a ich sumaryczna liczba musi być zlokalizowana na terenie planowanej inwestycji, która nie może w tym zakresie obciążać wyłącznie dróg publicznych lub korzystać z miejsc zaprojektowanych wcześniej dla nieruchomości sąsiednich.

Wnioskodawca we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego określił planowaną liczbę miejsc parkingowych dla przedmiotowej inwestycji - 29. Zgodnie z dyspozycją § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164, poz. 1589), w nawiązaniu do art. 54 u.p.z.p., ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zapisuje się w szczególności poprzez m. in. określenie wymaganej ilości miejsc parkingowych, dlatego tut. organ lokalizacyjny nie mógł odstąpić od wyznaczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych. Natomiast sposób ich realizacji regulują odrębne przepisy techniczno-budowlane i będzie on przedmiotem ustaleń na etapie postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

Ze względu na zapis art. 53 ust. 3 u.p.z.p. organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego obszaru analizowanego wynika, że planowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy rozbudowy istniejącego budynku - Przychodni „Grabiszyn”.

Organ rozpatrując zgromadzony materiał stwierdził, iż teren przeznaczony do zabudowy posiada dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 14 wspomnianej ustawy, bowiem posiada dostęp bezpośredni do należących do Gminy Wrocław działki nr 17/1, AM 14, obręb Grabiszyn (grunt dr, droga o numerze G106264 D) i działki nr 22/5, AM 10, obręb Grabiszyn (grunt dr, droga o numerze G106157 D) - będących w trwałym zarządzie Zarządu Dróg i Utrzymywania Miasta.

Teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym jest użytkiem gruntowym wykazany w ewidencji gruntów i budynków - rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków - Dz. U. z 2001 r. nr 38, poz. 454 - jako tereny zabudowane, oznaczone symbolem Bi o powierzchni 0,2608 ha - działka nr 4/7, tereny komunikacyjne - drogi, oznaczone symbolem dr - działki nr 17/1 (o powierzchni 519,00 m²) i 22/5 (o powierzchni 112,60 m²).

Wobec spełnienia wszystkich warunków niezbędnych do wydania decyzji, w świetle całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego, należało postanowić jak w rozstrzygnięciu.

Niniejsza decyzja wydana została na podstawie przepisu art. 50 ust. 1 u.p.z.p. o treści: Inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Stosownie zaś do przepisu art. 4 ust. 2 te same ustawy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym: 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (co ma miejsce w niniejszej sprawie); 2) sposób

zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Natomiast przywołany w podstawie prawnej decyzji przepis art. 104 k.p.a. wskazuje, że organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Wyjaśnić przy tym należy, że zgodnie z przepisami art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594, ze zmianami) - decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej wydaje wójt, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Wójt może upoważnić swoich zastępców lub innych pracowników urzędu gminy do wydawania decyzji administracyjnych, o których mowa w ust. 1, w imieniu wójta. Jednocześnie art. 11a ust. 3 tej ustawy precyzuje, że ilekroć w ustawie jest mowa o wójcie, należy przez to rozumieć także burmistrza oraz prezydenta miasta. Podkreślić należy, iż art. 51 ust. 1 wielokrotnie przywoływanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wskazuje wprost wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, jako organ właściwy do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wobec dokonania przez tut. organ lokalizacyjny stosownych ocen i analiz oraz uzyskaniu wymaganych uzgodnień, stosownie do kategorycznie sformułowanego przepisu art. 56 u.p.z.p. nie można inwestorowi odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzja, o której mowa w art. 59 u.p.z.p., uprawnia inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla zamierzenia budowlanego w niej określonego. Kwestia możliwości realizacji tego zamierzenia będzie rozstrzygana dopiero na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydawania pozwolenia na budowę, co należy do kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej. W myśl art. 55 u.p.z.p. warunki ustalone w niniejszej decyzji wiążą tę administrację w tym sensie, że nie może ona wydać pozwolenia na budowę w odniesieniu do terenu, który nie został objęty tą decyzją i nie może wykraczać poza warunki nią określone.

Zatem po wnikliwej ocenie wszystkich wskazanych okoliczności faktycznych i prawnych - postanowiono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu wniesione za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

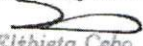
Załącznik:

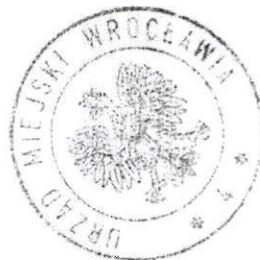
1. część graficzna decyzji - mapa zasadnicza do celów opiniodawczych w skali 1:500

Strony postępowania:

1. Wrocławskie Centrum Zdrowia Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej (pełnomocnik Emilia Rodzińska)
2. Gmina Wrocław – Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta, ul. Trzebnicka 33, 50-231 Wrocław

Z up. PREZYDENTA


Elżbieta Cebo
Kierownik Zespołu
Lokalizacji Inwestycji



Otrzymują:

1. Emilia Rodzińska (pełnomocnik)
2. Gmina Wrocław – Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta, ul. Trzebnicka 33, 50-231 Wrocław
3. aa (PKOB – 1264) – 2 egz.



Posiadałość się zgodność z mapą i trasie
materiału geodezyjnego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego

Prezydent Miasta Wrocławia
Zarząd Geodezji, Kartografii
i Katastru Miejskiego we Wrocławiu

Mapa Zasadnicza
(nazwa materiału zasobu)
ZKKIT.JM.6642. 7805. 2014

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

Data wykonania kopii: 12.09.14

STARSZY GEODETA
Wrocław
Ludyna Wozniak

ZAŁĄCZNIK NR 1

LEGENDA



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN INWESTYCJI
OBOWIĄZUJĄCA LINIA NOWEJ ZABUDOWY
JAKO NIEPRZEKACZALNA

WROCLAW

Obwód GRABISZYŃ

01/48/2014/448/2014/2 01/48/2014/3.3

01/48/2014/3.4

Skala 1:500

MAPA ZASADNICZA

DO CELÓW OPINIODAWCZYCH

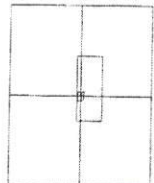
1. Mapa wygenerowana w technologii numerycznej, w skali 1:500.
Wartości na podstawie mapy historycznej, wykonanej w 2004 r. w skali 1:500.

2. Limit: 1000 m² w 2000 r.

3. Plan: 1000 m² w 2000 r.

4. Treść: 1000 m² w 2000 r. w 1000 m² w 2000 r. w 1000 m² w 2000 r.

07.3.307.3.4



121.1 121.2

