

DECYZJA NR 285/2003
O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Na podstawie art. 39 ust. 1, art. 40 ust. 1, 3, 4 pkt 4 i 7, art. 42 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 8.07.2003 r. Wałbrzyskiej Dyrekcji Inwestycji Sp. z o.o., z siedzibą w Wałbrzychu przy ul. Starachowickiej 8, występującej na podstawie pełnomocnictwa inwestora:

GMINY WAŁBRZYCH

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

U S T A L A M

zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą nr LIX/30/94 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 21 kwietnia 94 r., warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na aktywizacji gospodarczej obszaru Poniatowa – kolektor kanalizacji sanitarnej „Poniatów II w Wałbrzychu” – etap III, obejmującej budowę infrastruktury komunalnej, w tym budowę: kanalizacji sanitarnej z przykanalikami, kanalizacji deszczowej z wylotami do Potoku Poniatówka, kanalizacji wodociągowej z przyłączami, pompowni wody, komory redukcyjnej, instalacji oświetlenia ulic oraz odbudowę nawierzchni i chodników po ułożeniu w/w sieci w rejonie ulic w Wałbrzychu: Zielonej, Beskidzkiej, Rodziny Burczykowskich, Warszawskiej, Sosnowej, Wiśniowej, Sadowej, Grzybowej, Stare Osiedle, Orkana, na terenie oznaczonym w załączniku graficznym nr 2 przy zachowaniu warunków określonych w załączniku nr 1.

Niniejsza decyzja jest ważna do dnia 31 grudnia 2007 r.

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

W dniu 8.07.2003 r. Wałbrzyska Dyrekcja Inwestycji Sp. z o.o., z siedzibą w Wałbrzychu przy ul. Starachowickiej 8, występująca na podstawie pełnomocnictwa Gminy Wałbrzych, złożyła wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji. Wniosek spełnił wymagania art. 41 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego i o przysługujących im uprawnieniach.

W wyniku stwierdzenia zgodności inwestycji z planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wałbrzycha, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu oraz Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projektowana inwestycja zgodna jest z wnioskiem inwestora.



Z upoważnienia Prezydenta
NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Miasta
Marek Małacki

P o u c z e n i e

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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.

Załączniki:

1. załącznik nr 1 - warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
2. załącznik nr 2 - część graficzna.

Otrzymują:

- 1) Gmina Wałbrzych – Wydział Infrastruktury Miasta UM w Wałbrzychu, + załączniki,
- 2) Wałbrzyska Dyrekcja Inwestycji Sp. z o.o., ul. Starachowicka 8, 58-302 Wałbrzych,
- 3) Strony wg rozdzielnika
- 4) DGPIŚ a/ a ASD

Załącznik nr 1
do decyzji nr 285/2003 z dnia 2.12.2003 r.
o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

INWESTOR:

GMINA WAŁBRZYCH

1. RODZAJ INWESTYCJI

1.1. Aktwizacja gospodarcza obszaru Poniatowa – kolektor kanalizacji sanitarnej „Poniatów II w Wałbrzychu” – etap III, obejmująca budowę infrastruktury komunalnej, w tym budowę: kanalizacji sanitarnej z przykanalikami, kanalizacji deszczowej z wylotami do Potoku Poniatówka, kanalizacji wodociągowej z przyłączami, pompowni wody, komory redukcyjnej, instalacji oświetlenia ulic oraz odbudowę nawierzchni i chodników po ułożeniu w/w sieci w rejonie ulic w Wałbrzychu: Zielonej, Beskidzkiej, Rodziny Burezykowskich, Warszawskiej, Sosnowej, Wiśniowej, Sadowej, Grzybowej, Stare Osiedle.

2. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1. Ustalenia realizacyjne dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

Zamierzona inwestycja znajduje się w polach oznaczonym w w/w planie symbolami:

F 18 ZN:

- obecny rodzaj użytkowania: zieleni łęgowa,
- projektowany rodzaj użytkowania: użytkowanie bez zmian;

oraz E 21 MN:

- obecny rodzaj użytkowania: zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy, zabudowa zagrodowa i usługowa,
- projektowany rodzaj użytkowania: zabudowa mieszkaniowa brutto o niskiej intensywności zabudowy,
- ustalenia wynikające z przepisów szczególnych: dla zespołu pofołwarcznego obowiązuje strefa „B” ochrony konserwatorskiej.
- uwagi: wymagane opracowanie szczegółowe.

3. WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

3.1. Przy projektowaniu inwestycji spełnić w szczególności wymagania:

- 3.1.1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. Nr 106 z 2000 r. poz. 1126 – obwieszczenie tekstu jednolitego z późniejszymi zmianami);
- 3.1.2. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 z 2002 r., poz. 690 z późniejszymi zmianami);
- 3.1.3. ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. Nr 71 z 2000 r. poz. 838 – obwieszczenie tekstu jednolitego z późniejszymi zmianami);
- 3.1.4. rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r., poz. 430);
- 3.1.5. ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. U. Nr 115 z 2001 r. poz. 1229 z późniejszymi zmianami);
- 3.1.6. rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 września 2000 roku w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, obrotu energią elektryczną, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz.U. z 2000 r. Nr 85, poz. 957);
- 3.1.7. ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72 z 2001 r. poz. 747 z późniejszymi zmianami);
- 3.1.8. ustawy z 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity : Dz. U. z 1999 Nr 98 poz. 1150 z późniejszymi zmianami);
- 3.1.9. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 z 2001 r., poz. 627 z późniejszymi zmianami);
- 3.1.10. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120 z 2003 r., poz. 1133);
- 3.1.11. Polskich Norm.

4. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

4.1. W projekcie budowlanym uwzględnić następujące warunki i zalecenia Zarządu Dróg i Komunikacji w Wałbrzychu:

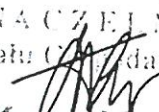
• *W zakresie części drogowej:*

- Dopuszcza się zlokalizowanie infrastruktury technicznej w pasie drogi - ze względu na charakter inwestycji oraz brak miejsca na prowadzenie kolektora poza pasem drogowym;
- Przyjąć parametry jezdni: min. 5,0 m; chodnika: min. 1,50 m; ciągu pieszo - jezdni (jednokierunkowego) – 4,0 m;
- Nawierzchnię chodników przyjąć z kostki betonowej POLBRUK 8 cm, ciągów pieszo-jezdnych i jezdni: z betonu asfaltowego;
- Zjazdów nie projektować jak skrzyżowań. Niveletę zjazdów dostosować do nivelety jezdni poprzez obniżenie krańcównika, bez przerywania ciągłości chodnika;
- Pod zjazdami przewidzieć przepusty dla kabla oświetlenia ulicznego;

Z upoważnienia Prezydenta
NAUCZELNIK
Wydziału Gospodarki Miasta

Maria Wójcik, 11

- *W zakresie oświetlenia ulic:*
 - Przewidzieć słupy stalowe ocynkowane (h=9,0 m), mocowane do fundamentów prefabrykowanych (analogicznie jak dla etapu I i II zadania inwestycyjnego „Aktywizacja gospodarcza obszaru Poniatowa...”). W przypadku zastosowania słupów z nietypowym układem wysięgników, które nie są produkowane w wersji ocynkowanej, dopuszcza się słupy stalowe ale zabezpieczone w dolnej części przed korozją, poprzez nałożenie na gorąco warstwy papy termoizolacyjnej lub innego tworzywa termokurczliwego;
 - Zastosować tabliczki bezpiecznikowe typu zamkniętego;
 - Obudowę szafki oświetleniowej przyjąć metalową. W szafce przewidzieć bezpośredni pomiar energii licznikiem dwustrefowym. Sterowanie oświetleniem – cyfrowym programatorem astronomicznym CPA 3.1 z dodatkowym obwodem do sterowania, praca licznika: dwutaryfowego;
 - Oprawy przyjąć o mocy 100 – 150 W ze źródłem światła 100-150 W, analogicznie jak zastosowane dla I i II etapu zadania inwestycyjnego;
 - Przewidzieć ułożenie nowej sieci kablowej zasilającej projektowane oświetlenie 3xN 4x25 mm². Kabel prowadzić w chodniku;
 - Przewidzieć przepusty pod wjazdami do posesji i przy przejściu kabla przez jezdnie;
 - Szczegółowo opracować demontaż oświetlenia istniejącego (słupy, kable, wysięgniki), które będzie zastąpione projektowanym oświetleniem;
 - Dokonać wydzielenia oświetlenia ulicznego objętego etapem III;
 - *W zakresie kanalizacji deszczowej:*
 - Wpusty uliczne przyjąć co najmniej klasy C, wyposażone w zabezpieczenia przed kradzieżą (zawiasy i rygiel);
 - Przewidzieć włazy nastudzienne (co najmniej klasy C), z wypełnieniem betonowym, z zabezpieczeniem na rygiel;
 - W rejonie ul. Wiśniowej zwiększyć średnicę kanału deszczowego przynajmniej do Ø 600;
 - Przewidzieć ewentualną przebudowę istniejącego przepustu z uwagi na jego stan techniczny, jak również wykonanie studni kontrolnej na początku przepustu w pasie drogi.
- 4.2. Projekt budowlany uzgodnić:
- 4.2.1. z Zarządem Dróg i Komunikacji w Wałbrzychu – w tym w zakresie projektu części drogowej, oświetlenia ulic oraz kanalizacji deszczowej.
 - 4.2.2. z zarządcą pozostałych dróg (nie podlegających Zarządowi Dróg i Komunikacji w Wałbrzychu).
- 4.3. Uzyskać techniczne warunki przyłączenia do sieci energetycznej od jej zarządcy.
- 4.4. Usytuowanie sieci uzbrojenia terenu uzgodnić z Zespołem Uzgadniania Dokumentacji Projektowej z siedzibą przy ul. 1 Maja 112 w Wałbrzychu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001 roku w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej (Dz.U. z 2001 roku Nr 38, poz. 455).
- 5. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z CHARAKTERU INWESTYCJI**
- 5.1. W projekcie budowlanym:
- 5.1.1. Uwzględnić następujące warunki, zalecenia, informacje Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu:
 - W trakcie prowadzenia prac ziemnych Inwestor powinien zapewnić prowadzenie prac archeologicznych w obrębie ul. Orkana;
 - Prace archeologiczne wymagają decyzji-zezwolenia Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków, która będzie wydana po przedstawieniu programu prac przez uprawnionego archeologa.
- 5.2. Projekt budowlany uzgodnić:
- 5.2.1. z Działem Gospodarki Przestrzennej i Środowiska Wydziału Gospodarki Miasta – Zespołem Ochrony i Kształtowania Środowiska Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu; w przypadku kolizji z zielenią.
- 5.3. Uzyskać pozwolenia wodno-prawne, a w szczególności na: wykonanie urządzeń wodnych, wprowadzenie ścieków do wód, odprowadzenie wód deszczowych i przekroczenie cieków wodnych.
- 5.4. Uzgodnić z administratorem warunki techniczne przekroczenia cieków wodnych oraz odprowadzenia wód opadowych.
- 6. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH**
- 6.1. Zapewnić poszanowanie, występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej, zgodnie z art. 5, ust. 1 pkt 9 ustawy - Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. Nr 106 z 2000 r. poz. 1126 – obwieszczenie tekstu jednolitego z późniejszymi zmianami).
- 7. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI WYZNACZONE NA MAPIE W STOSOWNEJ SKALI**
- 7.1. Granice terenu objętego wnioskiem wyznaczone są w rejonie ulic w Wałbrzychu: Zielonej, Beskidzkiej, Rodziny Burczykowskich, Warszawskiej, Sosnowej, Wiśniowej, Sadowej, Grzybowej, Stare Osiedle, Orkana w Wałbrzychu. Wnioskodawca przedstawił je na kopiach map.

Z upoważnienia Prezydenta
NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Miasta

Andrzej Młotkowski