

**Prezydent Miasta
TYCHY**

woj. śląskie

GWA.6730.176.2012.ER

Wypłynęło dn. 2012-08-24

Tychy, dnia 23 sierpnia 2012r.

Licz

8636

DI-2
DI

**DECYZJA Nr 300/2012
ustalająca warunki zabudowy**

Na podstawie, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, ust. 4, art. 61 ust. 1 pkt 1-5, ust. 5, oraz art. 64 ust. 1 odnoszącym odpowiednio do art. 52, art. 53 ust. 3-5, art. 54, art. 56, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647), zgodnie z art. 104 Kpa (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 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)

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588)

po rozpatrzeniu wniosku: Pana Marka Kaszuba reprezentującego
Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

u s t a l a m

dla Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

w a r u n k i z a b u d o w y

dla inwestycji pod nazwą:

zmiana sposobu użytkowania sali gimnastycznej byłej Szkoły Metalowej na archiwum (składnicę akt) na parceli nr 862/41 w Tychach przy ul. Nowokościelnej 11.

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

1. Teren inwestycji: działka nr 862/41 przy ul. Nowokościelnej 11 w Tychach .
2. Rodzaj zabudowy: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.**

II. Ustalenia dotyczące funkcji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu:

- zmiana sposobu użytkowania sali gimnastycznej byłej Szkoły Metalowej na archiwum – składnicę akt. Magazyn będzie miał niezależne wejście z zewnątrz oraz pomieszczenie biurowe w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, który powstanie w ramach rozbudowy i adaptacji budynku byłej szkoły.

2. Z uwagi na zakres rzeczowy planowanej inwestycji, który nie narusza istniejących wskaźników, odstąpiono od wyznaczania parametrów określonych w w/w rozporządzeniu tj.: linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i geometrii dachu.

III. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju wynikające z wymagań ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006r. Nr 129, poz. 902 z późn. zm.) w zakresie:
 - a. ochrony powietrza, ochrony powierzchni ziemi poprzez racjonalne gospodarowanie,
 - d. ochrony przed hałasem.
2. Należy zachować wymagania wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie:
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. z 2007r. Nr 39, poz. 251 z późn. zm.).

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Zapewnienie dostawy i warunki techniczne podłączenia mediów zgodnie z pismem:
 - a. Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji z dnia 28 września 2011r., znak: TS/MHT/66/67/20731/4145/2011;
 - b. Vattenfall z dnia 5 października 2011r., Nr sprawy 11-09-30/10.
2. Realizacja przedmiotowej inwestycji została uzgodniona z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Tychach na warunkach zgodnie z pismem z dnia 31 lipca 2012r., znak DAD-14/382/6003/12/APE:
 - *dojazd do inwestycji należy zrealizować poprzez układ dróg projektowany w ramach realizacji budynku wielorodzinnego zgodnie z warunkami zawartymi w piśmie MZUiM znak DDA-14/182/2676/12/APE z dnia 23 kwietnia 2012r.*

W sytuacji wystąpienia zakresu prac obejmujących budowę lub przebudowę infrastruktury drogowej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestor jest zobowiązany dokonać z tutejszym Zarządem uzgodnień szczegółowych w zakresie projekt budowlanego lub wykonawczego branży drogowej dla planowanej inwestycji, w szczególności dotyczy to zjazdów, miejsc postojowych, dojazdów pieszych oraz lokalizacji przyłączy technicznych.

V. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Należy zachować warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, w tym określone w przepisie art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z dnia 18 maja 1964r Nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami) – „właściciel nieruchomości 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”, oraz 145 cytowanej wyżej ustawy „właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej”.
2. Należy zachować warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
3. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
4. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas.
5. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
6. Należy zachować wymagania wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie:
 - rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z dnia 22 czerwca 2010r. Nr 109, poz. 719),
 - art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.): „dostęp do drogi publicznej powinien umożliwiać prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce”.

VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Podstawą wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647).

Ustawodawca przyjął ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój za podstawę działań kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania oraz zabudowy.

Wnioskowana zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Dla terenu planowanej inwestycji ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy zatwierdzone Uchwałą Rady Miejskiej w Tychach Nr 57/94 z dnia 17.11.1994r. (Dz. Urz. Woj. Kat. Nr 15, poz. 205 z dnia 16.12.1994r.) utraciły ważność z dniem 1 stycznia 2004r.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie dostępnego w formie elektronicznej programu Systemu Informacji Prawnej LEX przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad

zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu Wydziału Geodezji tutejszego Urzędu rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

W przedmiotowym postępowaniu dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, stwierdzając, co następuje:

1. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów szczególnych.
2. Spełniony został warunek zapisany w art. 61 ust.1, pkt 1) ustawy dotyczący zabudowy na działkach sąsiednich.
3. Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej .
4. Teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (oznaczony jest symbolem Bi - inne tereny zabudowane, nie podlega ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych).
5. Stosownie do wymogu art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy decyzję wydano po uzgodnieniu z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Tychach w zakresie obsługi komunikacyjnej.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tutejszy organ – w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., wyznaczył wokół wnioskowanej działki obszar analizowany o promieniu nie mniejszym niż trzykrotna szerokość frontu działki, tj.: 3 x 70m = 210 m z uwzględnieniem pełnego obrysu działek zabudowanych skrajnych i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy.

W ocenie organu I instancji, wobec spełnienia ustaleń art. 61 ustawy jw. w powiązaniu z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) wydanie decyzji o warunkach zabudowy **jest możliwe.**

Nie stwierdzono podstaw do odmowy wydania decyzji stosownie do postanowienia art. 64 ust.1 odsyłającego do art. 56 cytowanej ustawy w zakresie zgodności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi.

Projekt decyzji, stosownie do wymogu art. 60 ust. 4 ustawy, został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków izby samorządu zawodowego architektów.

Po zawiadomieniu stron o wszczęciu postępowania zgodnie z art. 61 § 4 K.p.a., żadna ze stron nie wniosła uwag.

W świetle powyższych okoliczności prawnych i faktycznych rozstrzygnięto jak w sentencji.

P o u c z e n i e

Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Inwestor zobowiązany jest do zrealizowania w pełnym zakresie warunków i zaleceń zawartych w opiniach i uzgodnieniach zainteresowanych jednostek.

Decyzja zachowuje ważność bezterminowo, chyba, że zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w przedmiotowej decyzji (art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy jw.).

Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Usytuowanie obiektów budowlanych należy do przedmiotu regulacji Prawa budowlanego i jest rozstrzygane na etapie pozwolenia budowlanego (wyrok wsa IV SA/Wa 905/04 LEX nr 168058).

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tychy w terminie 14 dni od daty otrzymania.

Załączniki :

- Nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1 : 1000, zawierająca część graficzną decyzji o warunkach zabudowy oraz część graficzną analizy,
Nr 2 – wyniki analizy - część tekstowa .

Opłata skarbową 107,00 zł (słownie: sto siedem złotych).

Data wpłaty: 27.06.2012r. (przelew z rachunku)

Zgodnie z „wykazem przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia” stanowiącym załącznik do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. Nr 225, poz. 1635) - część I poz. 8.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Maria Bachniak
NACZELNIK
Wydziału Architektury

Otrzymują :

1. Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - Tychy, ul. Budowlanych 59
2. Pan Michał Zając - Tychy, ul. Starokościelna 65
3. Pan Zenon Pilorz - Tychy, ul. Damrota 116
4. Państwo Marta i Stefan Krzyżowscy - Tychy, ul. Nowokościelna 7
5. Pani Klaudia Poks - Tychy, ul. Damrota 108
6. Vattenfall Distribution Poland S.A. - 44-100 Gliwice, ul. Portowa 14A
7. GGN w / m
8. GWA a / a