

DECYZJA ustalająca warunki zabudowy

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity : Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) oraz art.59 ust.1 i 2 oraz art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Wójt Gminy Bojszowy ustala warunki zabudowy

dla inwestycji pod nazwą: zmiana sposobu użytkowania, rozbudowa i nadbudowa budynku byłej Szkoły Metalowej na budynek mieszkalny, wielorodzinny

I. Podstawowe dane charakteryzujące inwestycje.

1. Teren inwestycji:

działka o numerze 862/41 położona przy ul. Nowokościelnej w Tychach .

2. Zakres rzeczowy :

- Przeprojektowanie i przebudowa funkcji, nadbudowę o jedną kondygnację i wydzielenie mieszkań
- dobudowa klatki schodowej
- budowa parkingu, sieci dróg i chodników wraz z placem zabaw i pełna infrastruktura techniczna

W budynku byłej szkoły planuje się wydzielenie do 40 mieszkań – niezależnych lokali mieszkalnych, komunikacji ogólnodostępnej wraz z klatkami schodowymi, pomieszczeń technicznych, pomocniczych i komórek lokatorskich, wykorzystując istniejącą kubaturę i projektowana nadbudowę

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji

Przebudowa i nadbudowa budynku

- | | | |
|-------------------------|-------|--------------------------|
| • powierzchnia zabudowy | - ok. | 1300,00 m ² |
| • powierzchnia użytkowa | - ok. | 2400,00 m ² |
| • kubatura | - ok. | 12 450,00 m ³ |

4. Własność terenu : wg wypisu z ewidencji gruntów

II. Warunki lokalizacji inwestycji wynikające z przepisów odrębnych

1. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy spełnić wymogi i ograniczenia wynikające z niżej wymienionych przepisów:

- *Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2004r. Nr 204, poz.2086 z późn. zm.),*
 - a) Zgodnie z art. 29 – budowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu.
- *Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz.2603 z późn. zm.),*
 - a) Zgodnie z art. 4 pkt.3 a – dostęp do drogi publicznej powinien umożliwić prawidłowe i racjonalne korzystanie z obiektu i urządzeń położonych na działce.
- *Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2000r. Nr 100 poz. 1086 z późn. zm.).*

2. Przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia planowanego obiektu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998r. w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 126 poz.839)

3. Inwestycję należy projektować zgodnie z art.5 ust.1 ustawy Prawo budowlane (Dz.U Nr 156, poz. 1118 z późn. zm) w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając spełnienie wymagań dotyczących: bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych, ochrony przed hałasem oraz odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii.

III. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Forma i gabaryty obiektu budynku mieszkalnego
- Budynek wolnostojący : budynek szkoły - 3 kondygnacje, sala gimnastyczna – podział na dwie kondygnacje (bez zmiany dotychczasowej wysokości)
 - Przebudowa budynku winna tworzyć harmonijną całość pod względem formy cech architektonicznych i wystroju elewacji.
 - Forma obiektu winna być kontynuowana w dostosowaniu do cech istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz uwarunkowań wynikających z sąsiedniej zabudowy ulicy Pancerniaków.
 - Szerokość elewacji frontowej – ok. 55,00 m
 - geometria dachu: dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 15 °- 30 °
 - wysokość budynków mierzona od poziomu terenu - do 13,00 m

IV. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu.

1. Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy spełnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych w tym zakresie :
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 25, z 2008 r.poz. 150) a w szczególności
 - Ochrony powietrza
 - Ochrony wód
 - Ochrony powierzchni ziemi poprzez:
 - racjonalne gospodarowanie,
 - zachowanie wartości przyrodniczych,
 - ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania
 - stosowanie rozwiązań, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia
 - zapewnienie oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji
 - Ochrony przed hałasem
 - Stosownie do wymogu Ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. Nr 132 poz. 622 z późniejszymi zmianami). Właściciele nieruchomości zapewnią utrzymania czystości i porządku przez :
 - wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do zbierania i gromadzenia odpadów komunalnych
 - wyposażenie nieruchomości w osadnik bezodpływowy, który będzie okresowo opróżniany przez firmę oczyszczania gminę do czasu wybudowania gminnej kanalizacji sanitarnej (osadnik tymczasowy). Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej istniejący osadnik będzie przeznaczony do gromadzenia wód opadowych z połaci dachowej.
 - Stosownie do wymogu Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229) z późniejszymi zmianami.
 - właściciel nieruchomości gruntowej, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
 - a) zmieniać stosunków wodnych na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych w kierunku nieruchomości gruntów sąsiednich.
 - b) odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie
2. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu ; realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenu.

V. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- ustala się następujące warunki wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej wg odrębnych uwarunkowań , które należy doprowadzić z istniejących przyłączy:
- zapotrzebowanie na wodę zgodnie z warunkami RPWIK Tychy nr TS/MH/T/66/67/20731/4145/2011
 - zapotrzebowanie na energię zgodnie z warunkami VATTENFALL nr M/RGO/10214/2011
 - sposób odprowadzenia lub oczyszczania ścieków – ścieki odprowadzone będą do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami RPWIK Tychy nr TS/MH/T/66/67/20731/4145/2011

- unieszkodliwienie odpadów - odpady będą czasowo gromadzone do pojemników i wywożone przez firmę specjalistyczną
- inne potrzeby z zakresie infrastruktury – ogrzewanie z sieci gazowej zgodnie z warunkami wydanymi przez GZG Sp. z o.o. nr TH5(K10) – 441 – 2739/2011

VI. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

Nie dotyczy

VII Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich

1. Inwestycja nie może naruszać uzasadnionych interesów osób trzecich, pozbawiać dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, energii elektrycznej, kanalizacji oraz środków łączności.
2. Inwestycja nie może powodować pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwzględnieniem wymagań określonych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej.

VIII Ustalenia dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych

1. Działka 862/41 jest zabudowana budynkiem, którego grunt został oznaczony symbolem użytku **Bi – tereny zabudowane**
- **Linie rozgraniczające teren inwestycji**
Zgodnie z oznaczeniem na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

IX Termin ważności decyzji

1. Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy nastąpi :
Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, którego ustalenia będą inne niż w przedmiotowej decyzji.
2. Przepisów pkt. 1 nie stosuje się, jeżeli wydano decyzję o pozwoleniu na budowę.

Uzasadnienie

Niniejsza decyzja wydana zostaje po rozpatrzeniu wniosku Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Tychy ul. Budowlanych 59 43-100. Podstawą wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

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

Wnioskowana inwestycja planowana jest na terenie, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z utratą mocy obowiązującej Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Bojszowy zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/104/93 z dnia 27 maja 1993r. Rady Gminy Bojszowy i ogłoszonego w Dz.Urz.Woj.Katowickiego Nr 6 poz.31 z dnia 21 maja 1994r., zgodnie z art.88 ust.1 cytowanej wyżej ustawy.

Stosownie do art.59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskowana zmiana zagospodarowania terenu polega na zmianie sposobu użytkowania, rozbudowa i nadbudowa budynku byłej Szkoły Metalowej na budynek mieszkalny, wielorodzinny. Biorąc powyższe pod uwagę Wójt Gminy Bojszowy wszczął postępowanie w sprawie wydania decyzji w części dotyczącej możliwości przebudowy istn. budynków.

Postępowanie zostało przeprowadzone zgodnie z:

- 1) przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego,
- 2) ustawą z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art.61 § 4 K.p.a. strony postępowania zostały powiadomione o wszczętym postępowaniu pismem z dnia 17.01.2012 r. i nie wniosły uwag.

Zgodnie z art.10 §1 K.p.a. strony postępowania zostały powiadomione pismem z dnia 16.03.2012 r. o zebraniu dowodów w sprawie – i nie wniosły uwag.

W 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, realizując wymóg *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu* (Dz.U. Nr 164, poz.1588), stwierdzając co następuje:

- 1) **W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono obszar analizy wokół działki budowlanej w zakresie wynikającym z dyspozycji § 3 ust.1,2 cytowanego *Rozporządzenia*.**
- 2) **Planowane zamierzenie inwestycyjne realizowane będzie w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkalno - usługowej, która pozwala na określenie wymagań nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów technicznych, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
- 3) **W analizowanym terenie *ul. Nowokościelnej* występuje funkcja mieszkaniowa w formie zabudowy jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych.**
- 4) **Zgodnie z art.61 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest na zasadzie kontynuacji funkcji mieszkaniowej, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu**
- 5) **Kontynuacja funkcji oznacza, że nowa zabudowa musi się mieścić w granicach zastanego w danym miejscu sposobu zagospodarowania terenu.**
- 6) **Wnioskowana inwestycja nie ograniczy dotychczasowych możliwości użytkowania działek sąsiednich ,**
- 7) **Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego.**
- 8) **Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych.**

Istniejące uzbrojenie terenu z uwzględnieniem ust.5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje po uzgodnieniu z :

MZUM pismem z dnia 15 luty 2012 nr DDA-14/77/788/12/APE

Stosownie do art.60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków izby samorządu zawodowego architektów.

W świetle powyższych okoliczności prawnych i faktycznych, w ocenie tutejszego organu, nie stwierdzono podstaw do odmowy wydania decyzji i postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

- 1) *Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,*
- 2) *Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy .*

Obiekt oraz urządzenia z nim związane winny być zaprojektowane zgodnie z : *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz.690 z późniejszymi zmianami).*

Projekt budowlany winien być wykonany zgodnie z art.34 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156 poz.1118 z późniejszymi zmianami) oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. Nr 120, poz.1133) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury dnia 6 listopada 2008 r zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego Dz.U. z 2008 r Nr 201, poz. 1239 wprowadza obowiązek w opisie technicznym projektu architektoniczno –budowlanego określić charakterystykę energetyczną obiektu budowlanego (§ 11 ust.2 pkt 9).

Niniejsza decyzja nie stanowi podstawy do rozpoczęcia prac budowlanych .

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (40-032 Katowice ul. Dąbrowskiego 23) za pośrednictwem Wójta Gminy Bojszowy w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

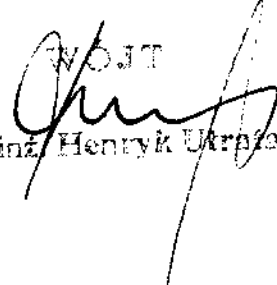
Załączniki

- Orientacja w skali 1:10 000
 - Mapa zasadnicza w skali 1:1000
- Dokumentacja stanowiąca podstawę wydania decyzji znajduje się do wglądu w Referacie planowania przestrzennego, geodezji, nieruchomości i rolnictwa w Urzędzie Gminy Bojszowy.

Opłata skarbową:

00.00 zł (słownie : 00 złotych 00/100)

Nie podlega opłacie skarbowej za czynności urzędowe oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr86 poz.960 z późniejszymi zmianami)
p.o. Kierownika Referatu planowania przestrzennego, geodezji, nieruchomości i rolnictwa Adam Węgrzynek

WOJTA

mgr inż. Henryk Utrata

Otrzymuje:

Tyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Budowlanych 59
43 - 100 Tychy

Do wiadomości:

Urząd Miasta
Al. Niepodległości 49
43-100 Tychy

Właściciele nieruchomości
wg akt sprawy

a/a

