

Tychy, 14 marca 2011r.

DECYZJA Nr 108/2011 **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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), 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 Mrówczyńskiego Prezesa Zarządu MPGO i EO „MASTER” Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach przy ul. Grota Roweckiego 44

u s t a l a m

**dla Międzygminnego Przedsiębiorstwa Gospodarki Odpadami i Energetyki Odnawialnej
„MASTER” Spółka z o.o.**

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

dla inwestycji pod nazwą:

Rozbudowa, przebudowa części budynku administracyjno-biuroowego oraz budowa kontenerów jako dodatkowego zaplecza dla pracowników (szatnia z węzłem higieniczno-sanitarnym) wraz z budową miejsc parkingowych, na parcelach nr 664/23, 740/23, 742/23 położonych przy ul. Serdecznej w Tychach.

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

1. Teren inwestycji: działki nr 664/23, 740/23, 742/23 położone przy ulicy Serdecznej w Tychach.
2. Rodzaj zabudowy: **zabudowa usługowa.**

II. Ustalenia dotyczące funkcji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588):

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- rozbudowa, przebudowa istniejącego budynku administracyjno-socjalnego polegająca na zabudowie istniejącego wejścia do budynku (od strony pld.-zach.) w celu powiększenia powierzchni zabudowy pod pomieszczenia biurowe dla mistrzów (powierzchnia zabudowy około 6,33 m², powiększenie powierzchni użytkowej pomieszczenia biurowego o około 8,21 m²) oraz przeniesienie dotychczasowego wejścia do budynku na południową stronę elewacji;
- ustawienie dodatkowego zaplecza kontenerowego z szatnią i węzłem higieniczno-sanitarnym o powierzchni zabudowy około 54 m²;
- wykonanie dodatkowych stanowisk parkingowych na samochody osobowe;
- wykonanie infrastruktury towarzyszącej: dojeżdż.-chodników, ogrodzenia, przyłączy.

2. **Linia zabudowy:** stosownie do § 4 ust. 4, odstąpiono od wyznaczania, z uwagi na zakres rzeczowy inwestycji, który nie naruszy istniejącej linii zabudowy.

3. **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (wnioskowanych działek):** stosownie do ustaleń § 5 ust. 1 rozporządzenia jw. ustalono – 16 % z zachowaniem minimalnego standardu 15% terenu biologicznie czynnego.
4. **Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki:** stosownie do ustaleń § 6 ust. 2 ustalono dla obiektu kontenerowego 9,0 m.
Z uwagi na zakres rozbudowy budynku administracyjno-biurowego, który nie zmieni istniejącego parametru szerokości elewacji frontowej - odstąpiono od ustalania warunku dla tego obiektu.
5. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** stosownie do § 7 ust. 4 dla obiektu kontenerowego ustalono 3,0 m.
Z uwagi na zakres rozbudowy budynku administracyjno-biurowego, który nie zmieni istniejącego parametru wysokości - odstąpiono od ustalania warunku dla tego obiektu.
6. **Geometria dachu:** stosownie do § 8 ustalono dach płaski.

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 2008r. Nr 25 poz.150 z późn. zm.) w zakresie: ochrony powietrza, ochrony wód, ochrony przed hałasem, ochrony powierzchni ziemi poprzez racjonalne gospodarowanie.

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Podłączenie komunikacyjne inwestycji na warunkach uzgodnionych z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Tychach, pismem z dnia 7 lutego 2011r. znak: DAD-14/43/527/11/APE:
 - podłączenie komunikacyjne inwestycji należy zrealizować poprzez istniejący zjazd z ul. Serdecznej;
 - włączenie planowanego parkingu należy wykonać w sposób uwzględniający założenia projektowe planowanej przebudowy ul. Serdecznej.

Przyjęte rozwiązania powinny spełniać wymagania ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 Nr 19, poz. 115) oraz rozporządzeniem MTIGM z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43 poz.430).

W sytuacji wystąpienia zakresu prac obejmujących budowę lub przebudowę infrastruktury drogowej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę Inwestor jest zobowiązany dokonać z tut. Zarządem uzgodnień szczegółowych w zakresie projektu budowlanego lub wykonawczego branży drogowej dla planowanych 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, określone w przepisie art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, któryby 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.
2. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje.
3. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
4. Należy zachować warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
5. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
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. Nr 109, poz. 719),
 - 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 z późn. zm.).

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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). 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.

Stosownie do ustaleń art. 4 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy w przypadku braku planu miejscowego sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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

W dniu 29 grudnia 2011r. do tutejszego urzędu wpłynął wniosek Międzygminnego Przedsiębiorstwa Gospodarki Odpadami i Energetyki Odnawialnej „MASTER” Spółka z o.o., o wydanie decyzji ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na: rozbudowie, przebudowie części budynku administracyjno-biurowego oraz budowie kontenerów jako dodatkowego zaplecza dla pracowników (szatnia z węzłem higieniczno-sanitarnym) wraz z budową miejsc parkingowych. Wniosek ten został zmodyfikowany przez wnioskodawcę pismem z dnia 28 lutego 2010r. w zakresie rezygnacji z dodatkowych stanowisk parkingowych wraz z dojazdem na parcelach nr: 547/24, 246/24, 739/23, 741/23. Zmniejszeniu ulegnie też powierzchnia terenu objęta inwestycją (z 3900 m² na ok. 2900 m²). Jednocześnie wnioskodawca załączył nowy plan sposobu zagospodarowania terenu wraz z określeniem granic wnioskowanego terenu po zmianach.

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. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie są, więc wymagane uzgodnienia z wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą.

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 – ul. Serdecznej.
4. Teren wnioskowanej inwestycji 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 pismem z dnia 7 lutego 2011r. znak: DAD- 14/43/527/11/APE w zakresie obsługi komunikacyjnej.

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

Uwzględniono również wymóg procedury administracyjnej, iż rozstrzygnięcie musi być zgodne z wnioskiem, a w/w uwarunkowania oddziałują bezpośrednio na końcowe stanowisko.

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.

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

Pouczenie

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.

Jeżeli decyzja wywołuje skutki, których mowa w art. 36 (dotyczące roszczeń oraz obniżenia lub wzrostu wartości nieruchomości) przepisy art. 36 oraz 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 63 ust. 3 ustawy jw.).

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.

z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Maria Buchniak
NACZELNIK
Wydziału Architektury

Załączniki :

- Nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1: 1000 zawierająca wytyczne wynikające z analizy urbanistycznej;
- Nr 2 - część tekstowa wyników analizy;

Opłata skarbową 107,00 zł

Data wpłaty: 29.12.2010r.

Dowód wpłaty: K103 nr 22174/2010

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. 1835) - część I poz. 8.

Otrzymują:

1. Międzygminne Przedsiębiorstwo Gospodarki Odpadami i Energetyki Odnawialnej „MASTER” Sp. z o.o. –
43-100 Tychy, ul. Grota Roweckiego 44
2. Miejski Zarząd Ulic i Mostów - Tychy, ul. Budowlanych 59
3. GGN w/m
4. GWA a/a

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W OBSZARZE ANALIZOWANYM

do decyzji znak: GWA.HA/AM.7331-424/10
ustalającej warunki zabudowy

dla inwestycji po nazwą:

Rozbudowa, przebudowa części budynku administracyjno-biurowego oraz budowa kontenerów, jako dodatkowego zaplecza dla pracowników (szatnia z węzłem higieniczno-sanitarnym) wraz z budową miejsc parkingowych, na parcelach nr 664/23, 740/23, 742/23 położonych przy ul. Serdecznej w Tychach.

1. Ocena zabudowy działek sąsiadujących

Obecny Sposób użytkowania, zagospodarowania w granicach analizy	Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (pow. zabudowy / pow. wnioskowanych działek)	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	Geometria dachu	Kąt nachylenia	Układ połaci
					Wysokość głównej kalenicy	Kierunek głównej kalenicy
<p>Funkcja dominująca:</p> <p>P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów</p> <p>U – tereny zabudowy usługowej</p>	<p>Średni wskaźnik: (dla istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej):</p> <p>16 %</p> <p>stosownie do ustaleń § 5 ust. 1 rozporządzenia jw. ustalono – 16 % z zachowaniem minimalnego standardu 15% terenu biologicznie czynnego.</p>	<p>Średnia szerokość (dla istniejącej zabudowy):</p> <p>Z uwagi na zakres rozbudowy budynku administracyjno-biurowego, który nie zmieni istniejącego parametru szerokości elewacji frontowej - odstąpiono od ustalania warunku dla tego obiektu.</p> <p>stosownie do ustaleń § 6 ust. 2 ustalono dla obiektu kontenerowego 9,0 m.</p>	<p>Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:</p> <p>Z uwagi na zakres rozbudowy budynku administracyjno-biurowego, który nie zmieni istniejącego parametru wysokości - odstąpiono od ustalania warunku dla tego obiektu.</p> <p>stosownie do § 7 ust. 4 dla obiektu kontenerowego ustalono 3,0 m.</p>	<p>Cecha dominująca – Cecha dominująca – dachy płaskie.</p> <p>stosownie do § 8 ustalono dach płaski.</p>		
<p>Pld. – wsch. i ptn. – zach. część obszaru analizowanego objęta jest postanowieniami obowiązujących planów: - Uchwała nr 417/96 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 19.12.1996r.; zmiana Uchwały nr 417/96 par12 - Uchwała nr 452/97 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 14.04.1997r. - Uchwała Nr 0150/XVII/373/08 rady Miasta Tychy z dn. 28.02.2008r. W celu zachowania ładu przestrzennego, wymagania dotyczące nowej zabudowy, przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nawiązują do ustaleń tego planu.</p>						

Analiza funkcji: W obszarze analizowanym występuje zabudowa produkcyjno-usługowa .

Dokonując analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 w/w ustawy stwierdzono:

1. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów szczególnych:

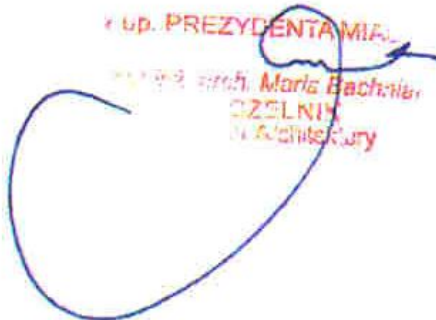
- Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania nie jest położony na terenach górniczych:

Zgodnie z Uchwałą Nr 0150/XXXV/653/05 Rady Miasta Tychy z dnia 24 maja 2005r. w sprawie odstąpienia od sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Tychy w części dotyczącej terenów górniczych wyznaczonych w granicach administracyjnych miasta Tychy w przedmiotowym obszarze nie prowadzono i nie przewiduje się prowadzenia eksploatacji górniczej.

2. Ponadto przeanalizowano zgodność z przepisami odrębnymi:

- **Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska** (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.)
Zgodnie z przepisami art. 73 ustawy prawo ochrony środowiska teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania nie jest położony w zasięgu tych obszarów.
- **Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (Dz.U. z 2003r. Nr 162, poz.1568)
Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania nie jest położony w zasięgu (*sąsiedztwie*) obiektów, obszarów lub terenów, o których mowa w art.7 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani też obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatora zabytków.
- **Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych** (Dz.U. z 2007r. Nr 19, poz 115 z późn. zm.)
Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania nie jest położony w pasie drogowym.

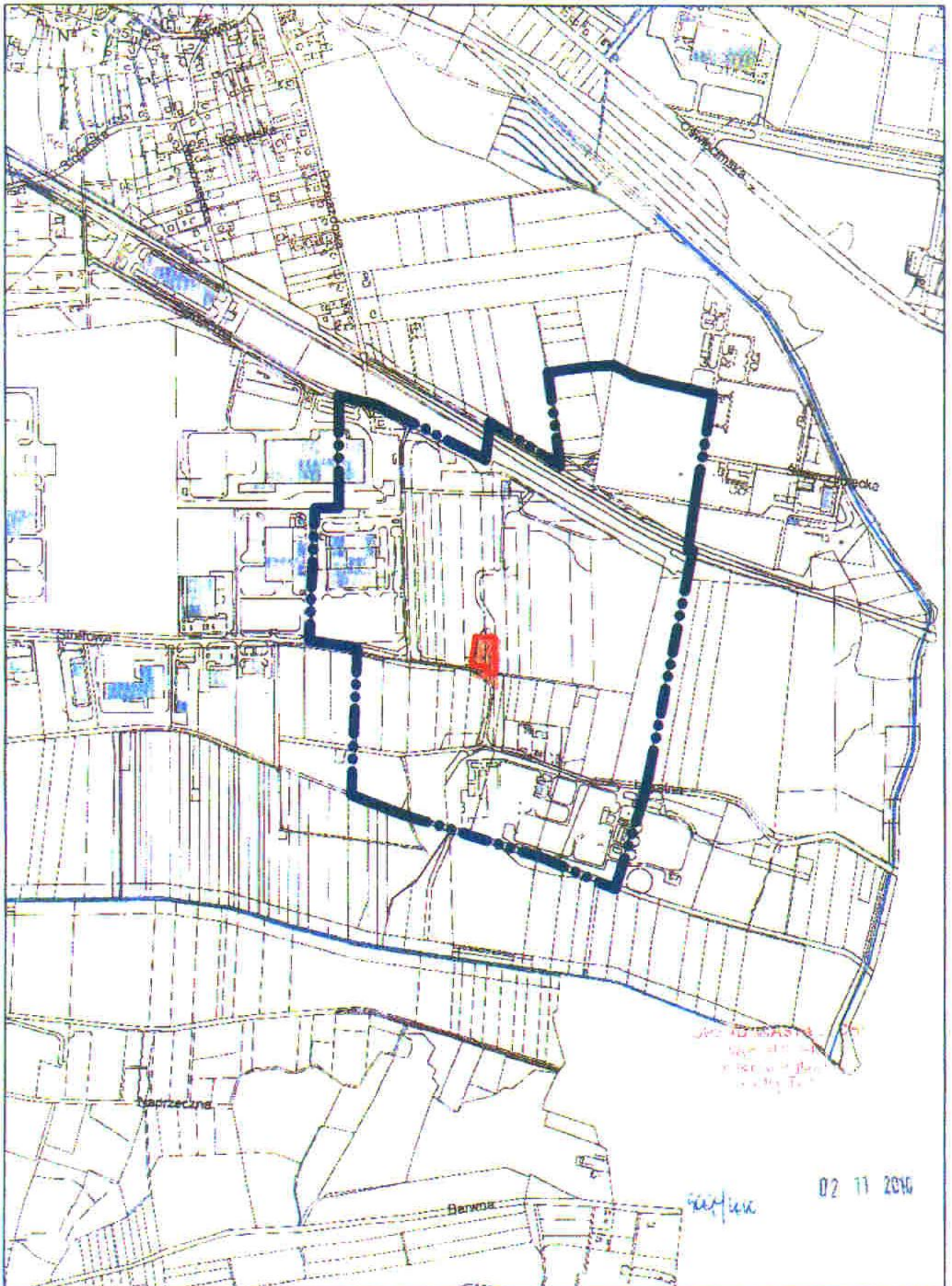
up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Maria Bachnik
SZEFKA
Architektury



Tychy

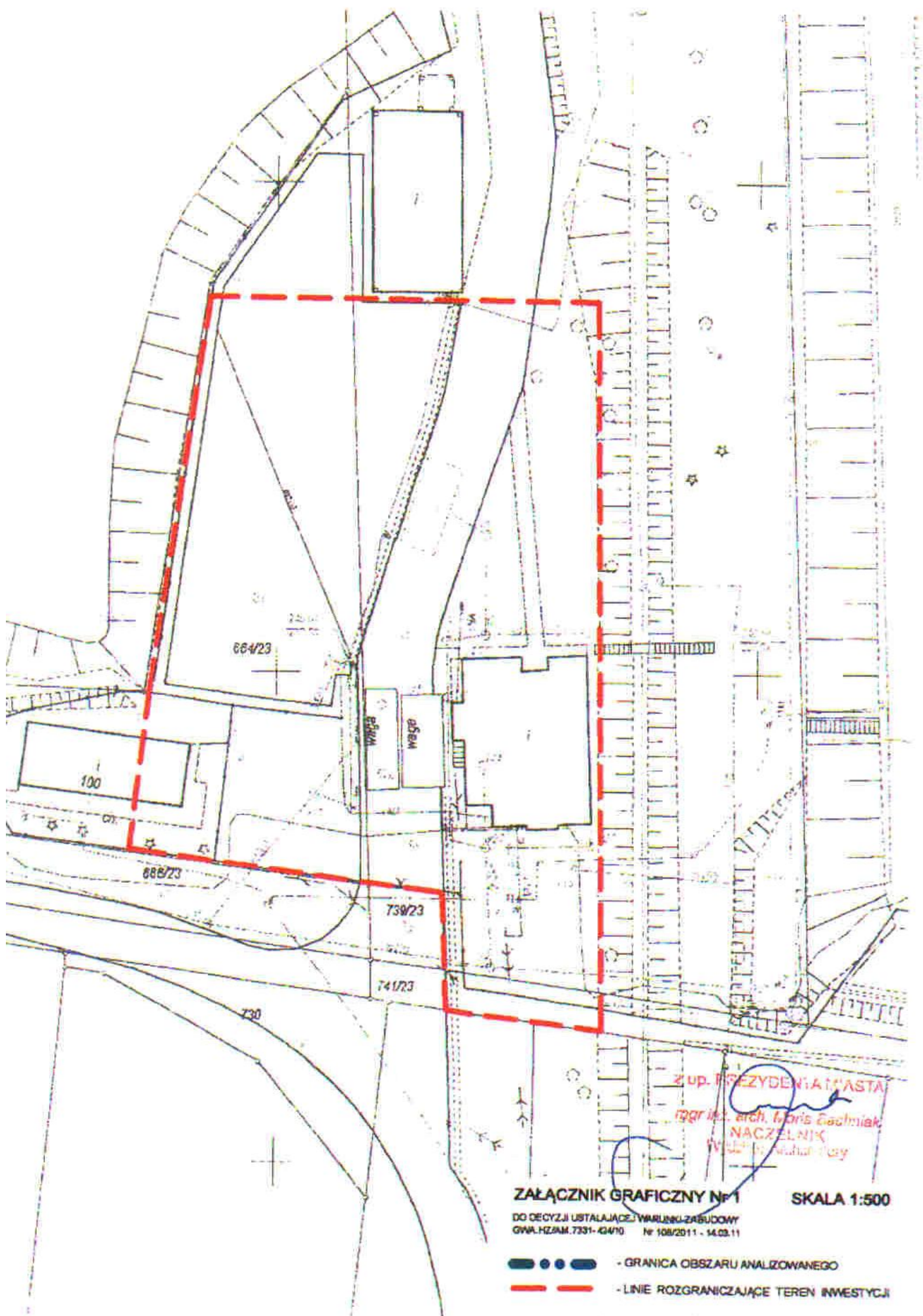
1:10000 Sekcja

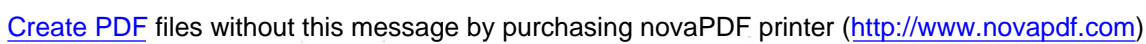
Obwód: URBANOWICE



Nie podlega opłacie skarbowej
na podst. art. 3 ustawy o opłacie skarbowej
(Dz.U. 2006 Nr 225 poz. 1635)

Sporządził(a): Natalia Ćwikowska 2010-11-02



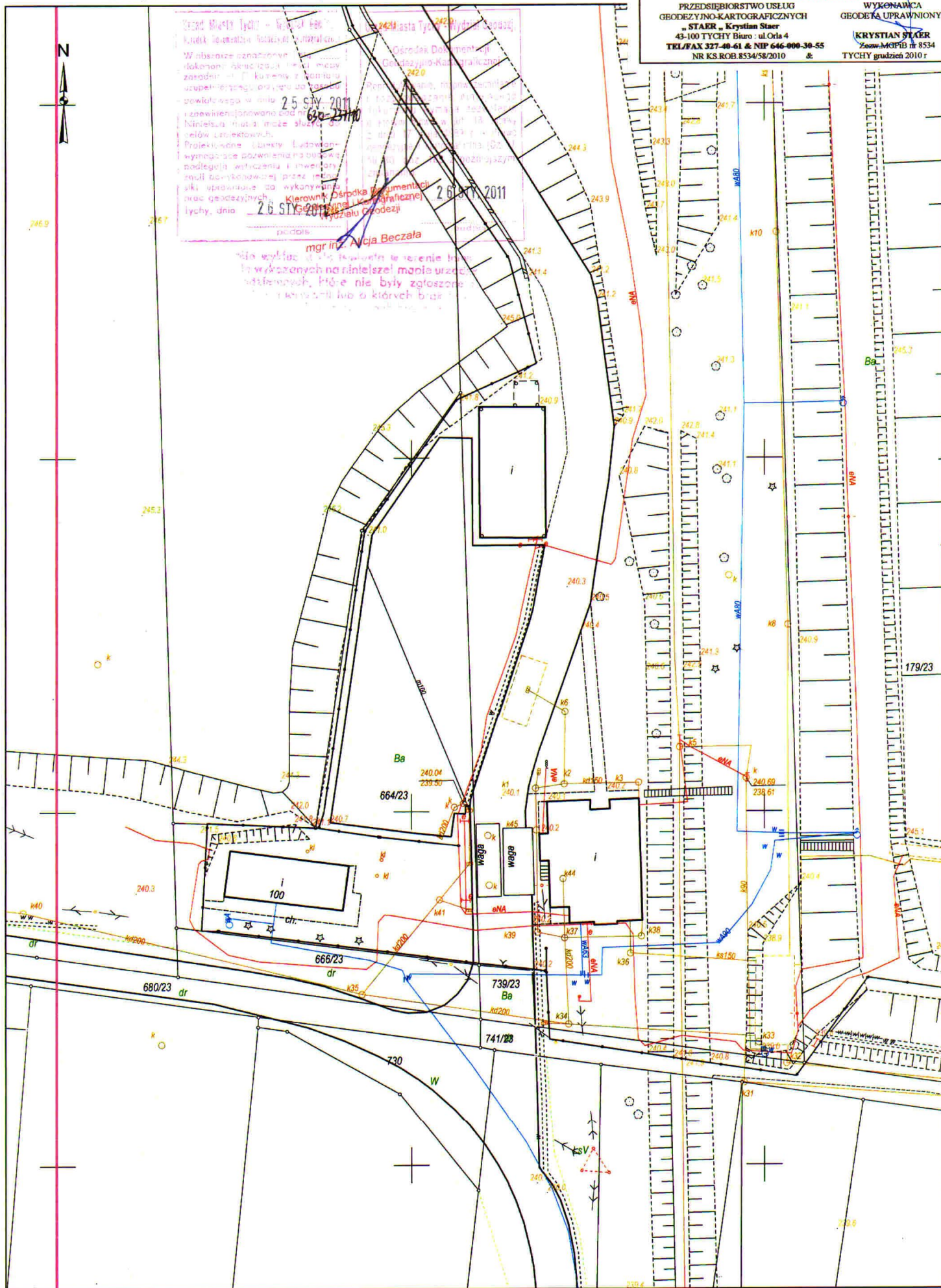
[illegible]

Tychy

1:500

Sekcja: 6.126.30.17.2.2 Obręb: URBANOWICE

Temat: Aktualizacja mapy zasadniczej w zakresie sytuacji i uzbrojenia terenu.
Tychy ul. Lokalna - Serdeczna
KERG 630-237/2010
PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUG
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNYCH
„STAER” Krystian Staer
43-100 TYCHY Biuro: ul. Orła 4
TEL/FAX 327-40-61 & NIP 646-000-30-55
NR KS.ROB.8534/58/2010 &
WYKONAWCA
GEODETA UPRAWNIONY
KRYSZTOF STAER
Zaaw.MOPiB nr 8534
TYCHY grudzień 2010 r.



Nie podlega opłacie skarbowej
na podst. art. 3 ustawy o opłacie skarbowej
(Dz.U. 2009.14.265 z późn. zmianami)

Sporządził(a): Natalia Kwaśniewska, 2011-01-25