

Zabrze, dn. 24.04.2019

DECYZJA Nr 90/2019

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 08.03.1990r. o samorządzie gminnym /t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 994/, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 oraz art. 53 ust. 3-5, art. 54, art. 55, art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945/ oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r. kodeks postępowania administracyjnego /t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 2096/, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.03.2019r.:

Pana Łukasza Michalaka – Projektor Pracownia Projektowa Al. Solidarności 28/8, 45-404 Opole działającego z pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Zabrze Pani Małgorzaty Mańki-Szulik reprezentującej Inwestora: Miasto Zabrze ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji p.n.:

Budowa toalety publicznej oraz instalacji oświetlenia wzdłuż chodnika w ramach inwestycji p.n.: „Rozbudowa Centrum Integracji Osiedla Kotarbińskiego” - inwestycja prowadzona na terenie dz. nr 6169/9, 6168/9, 7133/9, 7130/9, 6171/9 /obrb: 12 Zabrze, k.m.3/ przy ul. Franciszkańskiej w Zabrzu

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji p.n.:

Budowa toalety publicznej oraz instalacji oświetlenia wzdłuż chodnika w ramach inwestycji p.n.: „Rozbudowa Centrum Integracji Osiedla Kotarbińskiego” - inwestycja prowadzona na terenie dz. nr 6169/9, 6168/9, 7133/9, 7130/9, 6171/9 /obrb: 12 Zabrze, k.m.3/ przy ul. Franciszkańskiej w Zabrzu – w liniach rozgraniczających teren inwestycji wskazanych na załączonej do decyzji mapie;

na rzecz Inwestora: Miasto Zabrze ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze;

I. Rodzaj i zakres inwestycji:

- 1) Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa – elementy infrastruktury technicznej i zabudowa towarzysząca;

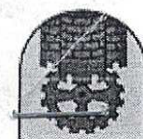
- 2) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- w ramach inwestycji planuje się budowę toalety publicznej oraz instalacji oświetlenia wzdłuż chodnika w ramach inwestycji p.n.: „Rozbudowa Centrum Integracji Osiedla Kotarbińskiego”;

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

wynikające z przepisów odrębnych:

Ze względu na rodzaj inwestycji polegający na budowie instalacji oświetlenia chodnika, w związku z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odstępiono od przeprowadzenia analizy, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. Nr 164 z 2003r., poz. 1588/, w zakresie art. 61 ust. 1-2 ustawy.



Sprawę prowadzi:

mgr inż. arch.

Mazena

Maksysz-Lobko

główny specjalista ds.

architektury i

urbanistyki

tel. 32/3733387

maksysz@um.zabrze.pl



W zakresie toalety publicznej - w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie objętym inwestycją, przeprowadzono analizę stanu istniejącego sąsiadującej zabudowy na obszarze wyznaczonym w odległości 50m. Inwestor we wnioskach określił, iż obsługa komunikacyjna terenu objętego wnioskiem będzie odbywać się z ciągu komunikacji pieszej w rejonie budynku handlowego i budynków mieszkalnych przy ul. Kotarbińskiego 14. Szerokość terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 12m. Zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego j.w. wyznaczono obszar analizowany w odległości ok. 50m od granic terenu objętego wnioskiem $3 \times 12 \text{m} = 36 < 50$. W wyznaczonym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi. Analizą objęto obszar w odległości ok. 50m od granic terenu objętego wnioskiem. Uznano, że taki obszar jest wystarczający do zbadania funkcji i cech zabudowy w celu wykazania możliwości realizacji przedmiotowej inwestycji.

Budynki znajdujące się w obszarze analizowanym to budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe /usługi handlu, oświata/.

Informacje z wniosku:

Zamiarom Inwestora jest budowa toalety publicznej na dz. nr 6169/9 i 6168/9 o łącznej pow. ok. 3358m^2 ;

- powierzchnia zabudowy - ok. 7m^2 ;
- szerokość elewacji frontowej - ok. 2,7m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - ok. 3,2m;
- dach płaski;
- planowany % zabudowy projektowanego budynku oscylował będzie na poziomie ok. $0,2\% / 7 \text{m}^2 = 3358 \text{m}^2$;

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1/ linia zabudowy;

- z uwagi na lokalizację w oddaleniu od dróg publicznych - nie wyznacza się;
- 2/ wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:

- biorąc pod uwagę sporą powierzchnię działek objętych wnioskiem do planowanej powierzchni budynku toalety i wyliczenie wskaźnika poniżej 1% ustala się, iż powierzchnia zabudowy toalety - $5-10 \text{m}^2$ będzie wpisywała się w teren zielony osiedla, co spełni zapis § 5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1588/;
- 3/ szerokość elewacji frontowej:

- szerokość elewacji frontowej - ok. 2,7m /zgodnie z wnioskiem/ - w oparciu o § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1588/;

- 4/ wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - ok 3.2m /zgodnie z wnioskiem/
 - w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. Nr 164 z 2003r. poz. 1588/;
- 5/ geometria dachu:
 - dach płaski /zgodnie z wnioskiem/ - w oparciu o § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. Nr 164 z 2003r. poz. 1588/;
- 6/ kontynuacja funkcji:
 - Budynek toalety publicznej o parametrach charakterystycznych dla tego typu obiektu przy istniejącym układzie komunikacji pieszej osiedla nie będzie stanowił dyskomfortu przestrzeni osiedla, stanowiąc jednocześnie potrzebny element jego infrastruktury.
- 1) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - a/ Ustala się następujące warunki w tym zakresie /zgodnie z pismem Wydziału Ekologii Urzędu Miejskiego w Zabrzu znak: WE: 2-11641-2018 z dnia 02.04.2019r./:
 - Przedmiotowa inwestycja na podstawie informacji zawartych we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 71/;
 - Sposób postępowania z odpadami należy zaplanować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 14.12.2012r. o odpadach /t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 992/;
 - Ścieki bytowe należy odprowadzać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
 - Szczegółowe warunki odprowadzania wód opadowych należy uzgodnić z administratorem sieci;
 - Instalacja wykorzystywana do ogrzewania budynku musi spełniać wymagania określone w Uchwaale nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 07.04.2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. W/w uchwała weszła w życie 01.09.2019r.

Wydział Ekologii nie prowadzi rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy w Warszawie na zlecenie Ministerstwa Środowiska w ramach projektu SPO /System osłony przeciwoślusowskiej/ sporządził „Przebieg mapę osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w części pozakarpaciej województwa śląskiego”. Na terenie miasta Zabrze takich terenów nie oznaczono. Prezydent Miasta Zabrze jako organ administracji geologicznej od 1999r., w zakresie swoich właściwości nie wydawał koncesji na poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin pospolitych /do 31.12.2011r./ lub na wydobywanie kopalin ze złóż nieobjętych własnością górnictw /od 01.01.2012r./.



Prezydent Miasta Zabrze

Wg informacji uzyskanych w Biurze Planowania Przestrzennego tut. Urzędu, tak w Studium, jak i w Miejscowym Planie ujawniono jedynie złoża kopalin objętych własnością górnictw /art. 95 ustawy z dnia 09.06.2011r. *prawo geologiczne i górnictwo* /Dz.U. z 2015r., poz. 196//. Organy właściwe do udzielania koncesji na wydobywanie kopalin określa art. 22 ustawy *Prawo geologiczne i górnictwo*.

W opracowaniu pt.: „*Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce*” wg stanu na 31.12.2014r. przygotowanym przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy w Warszawie na terenie miasta Zabrze nie występują przemysłowe zasoby złóż kopalin nieobjętych własnością górnictw.

2) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury wspólczesnej:

a) Teren nieruchomości, na których planowana jest przedmiotowa inwestycja nie jest wpisany do rejestru zabytków województwa śląskiego oraz gminnej ewidencji zabytków. W związku z powyższym planowana inwestycja w świetle ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. Nr 162 z dnia 17.09.2003 r., poz. 1568 z późn. zm./ nie podlega uzgodnieniu w zakresie wydania decyzji o warunkach zabudowy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górnictw:

a) Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Gliwicach w piśmie znak: GLI/514/0004/11/04601/Za z dnia 21.06.2011r. poinformował, że w/w rejon „Pstowski”, zlikwidowany decyzją Ministra Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 01.03.1996r. znak: BKK/PK/96. Dokumentacja dotycząca warunków górnictwo-geologicznych w/w rejonu znajduje się w Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Górnictwej przy Wyższym Urzędzie Górniczym w Katowicach.

4) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) W oparciu o przepisy ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych /t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 2068/ ustala się następujące warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji - w oparciu o pismo Wydziału Infrastruktury Komunalnej tut. Urzędu - znak: 2-13475-2019 z dnia 16.04.2019r.:

- Planowana inwestycja nie wchodzi w zakres pas drogowy dróg publicznych;
- Budowa oświetlenia w ramach inwestycji ma być zgodna z warunkami technicznymi wydanymi przez Wydział Infrastruktury Komunalnej tut. Urzędu - pismo znak IK-1.7021.5.32.2019.L.Ch z dnia 28.03.2019r.;
- O warunki techniczne realizacji przyłączeń do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wystąpić do ZPWIK Sp. z o.o. ul. Wolności 215, Zabrze;
- Przyjęty sposób odprowadzenia wód opadowych z terenu inwestycji nie może szkodzić interesom osób trzecich i ma być zgodny z obowiązującymi przepisami;
- W przypadku kolizji inwestycji z istniejącym uzbrojeniem i obiektami infrastruktury technicznej, inwestor na swój koszt dokona przełożenia lub zabezpieczenia w/w urządzeń lub obiektów, wg zaleceń właścicieli uzbrojenia zlokalizowanego w obszarze objętym przedmiotową inwestycją;

- Za spowodowanie ewentualnych szkód odpowiada inwestor przedmiotowej inwestycji i jego następca prawny;

b/ Dyrektor Zabrzeńskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w piśmie znak: U/TTU/504/604/96/2366/2019 z dnia 04.04.2019r. poinformował, że planowana inwestycja nie koliduje z projektem p.n.: „Poprawa gospodarki wodno-ściekowej na terenie Gminy Zabrze”. Szczegółową lokalizację toalety oraz trasę instalacji oświetlenia naniesioną na mapę do celów projektowych należy /na etapie projektowania/ uzgodnić z ZPWIK Sp. z o.o.

5) Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmującą w szczególności ochronę przed:
 - pozabawieniem;
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
 - dostępu do drogi publicznej;
 - uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje,
 - zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych, innych użytków gruntowych oraz melioracji wodnych:

a/ planowana inwestycja zlokalizowana jest na użytkach gruntowych klasy **Bz, Bi, dr;** Wydział Zarządzania Mieniem tut. Urzędu w piśmie znak: 2-11862-2019 z dnia 04.04.2019r. poinformował, iż przedmiotowe działki nie podlegają przepisom ustawy z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /t.j. Dz.U.2017.1161/;

c/ Wystąpiłono o uzgodnienie inwestycji w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Ministra Środowiska, który nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia odbioru projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane” /pismo doręczono w dniu 02.04.2019r./;

d/ Wystąpiłono o uzgodnienie inwestycji w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do Marszałka Województwa Śląskiego, który nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia odbioru projektu decyzji. Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane” /pismo doręczono w dniu 02.04.2019r./;

Uzasadnienie

W dniu 08.03.2019r. do tut. organu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji p.n.: „Budowa toalety publicznej oraz instalacji oświetlenia wzdłuż chodnika w ramach inwestycji p.n.: „Rozbudowa Centrum Integracji Osiedla Kotarbińskiego” - inwestycja prowadzona na terenie dz. nr 6169/9, 6168/9, 7133/9, 7130/9, 6171/9 /obręb: 12 Zabrze, k.m.3/ przy ul. Franciszkańskiej w Zabrze” złożony



przez Pana Łukasza Michalakę – Projekt Pracownia Projektowa Al. Solidarności 28/8, 45-404 Opole działającego z pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Zabrze Pani Małgorzaty Mańki-Szulik reprezentującej Inwestora: Miasto Zabrze ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze.

W dniu 28.03.2019r. rozesłano zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w powyższej sprawie oraz wystąpiono o uzgodnienia stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren objęty wnioskiem nie jest objęty aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Zabrzu nr XLIV/354/92 z dnia 28.12.1992r. opublikowaną w Dz.U. Woj. Kat. Nr 1 z dnia 20.01.1993r. poz. 12, zgodnie z ustawą z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz.U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 z późn. zm./ od 01.01.2003r. stracił ważność.

Teren inwestycji zlokalizowany jest na obszarze, na którym obowiązuje uchwała NR VI/62/03 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17.02.2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze. Fizycznie nie przystąpiono do opracowania planu.

Teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu wynikającym z przepisów odrębnych.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. W trakcie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy tut. Organ wykonał analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5. Elementy wynikowe przeprowadzonej analizy umieszczono w zapisie treści niniejszej decyzji.

W związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie objętym inwestycją, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po przeprowadzeniu badania zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi oraz po uzyskaniu wszelkich wymaganych uzgodnień wydano decyzję o warunkach zabudowy.

W związku z faktem, że zostały zachowane warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zostały spełnione wymagania:

1. możliwe było określenie wymagań dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji;
2. teren zamierzenia posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Franciszkańskiej i ul. Skłodowskiej;
3. istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla potrzeb niniejszego zamierzenia,
4. teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5. postępowanie wykazało zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi



Prezydent Miasta Zabrze

NR 2 - wyniki analizy: część tekstowa;

Otrzymują za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

Investor poprzez Pełnomocnika: Łukasz Michalak – Projektier Pracownia Projektowa Al. Solidarności 28/8, 45-404 Opole;

Strony postępowania:

Gmina Miejska Zabrze – ZM w/m

Do wiadomości:

1. AAB w/m

2. a/a

3. a/a – rejestr

