



Prezydent Miasta Zabrze

Zabrze, dn.

14.04.2020

WB.6730.29.2020.BD

**DECYZJA NR 56/2020
o warunkach zabudowy**

Sprawę prowadzi:

mgr inż. arch. Beata
Druszkiewicz-Dziuba

Tel. 32 373-3-390

Na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. – o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 506/, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz.U.2020 poz. 293/ oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – kodeks postępowania administracyjnego /tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 256/

po rozpatrzeniu wniosku:

Mariusza Nazara, pełnomocnika Inwestora tj. Miasta Zabrze z siedzibą w Zabrze 41-800, ul. Powstańców 5-7

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn:

„Budowa dwóch lamp solarnych na projektowanym wybiegu dla psów na działce nr 65/5 w rejonie ul. Jaskółczej w Zabrze”

**u s t a l a m
w a r u n k i z a b u d o w y**

na rzecz:

Miasta Zabrze z siedzibą w Zabrze 41-800, ul. Powstańców 5-7

dla inwestycji pn:

„Budowa dwóch lamp solarnych na projektowanym wybiegu dla psów na działce nr 65/5 w rejonie ul. Jaskółczej w Zabrze”

I. Rodzaj i zakres inwestycji:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- w ramach inwestycji planuje się budowę dwóch lamp solarnych na projektowanym wybiegu dla psów;
- inwestycja planowana jest na terenie działki nr 65/5 (k.mapy 203, obręb; 0203;) w rejonie ul. Jaskółczej w Zabrze.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
zgodnie z Rozporządzeniem 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.
Zamiarem Inwestora jest budowa dwóch lamp solarnych o wys. ok. 5,00m na projektowanym wybiegu dla psów realizowanego w ramach Zabrzeńskiego Budżetu Partycypacyjnego pn.: „Wolne wybiegi dla psów”.
Z uwagi na fakt, że lampy solarne są urządzeniami infrastruktury technicznej, na podstawie art. 61.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg wytycznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r (Dz.U. Nr 164 z 19.09.2003r) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
Ustalenia w zakresie j/w (pismo Wydziału Ekologii tut. Urzędu z dnia 27.02.2020r);
 - przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r, poz. 1839);
 - sposób postępowania z odpadami należy zaplanować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r (Dz.U. z 2019 r, poz. 701 ze zm.);

Wydział Ekologii poinformował, że nie prowadzi rejestrów terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy w Warszawie na zlecenie Ministerstwa Środowiska w ramach projektu SOPO (System osłony przeciwosuwiskowej) sporządził „Przeglądową mapę osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w części pozakarpackiej województwa śląskiego”. Na terenie miasta Zabrze takich terenów nie oznaczono.

Prezydent Miasta Zabrze jako organ administracji geologicznej od 1999 r w zakresie swoich właściwości nie wydawał koncesji na poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin pospolitych (do 31.12.2011 r) lub na wydobywanie kopalin ze złóż nieobjętych własnością górnictw (od 01.01.2012 r).

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 dnia 9 czerwca 2011 r. - *Prawo geologiczne i górnictwo* (Dz. U. z 2015r poz. 196). Organy właściwe do udzielenia koncesji na wydobywanie kopalin określa art. 22 ustawy Prawo geologiczne i Górnicze.

3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
Przedmiotowa nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków województwa śląskiego oraz nie jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków w związku z czym planowana inwestycja w świetle ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018r, poz. 2067), nie podlega uzgodnieniu w zakresie lokalizacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach.
4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - a) Na podstawie pisma z dnia 16.03.2020 r. Wydziału Infrastruktury Komunalnej tut. Urzędu, jako Zarządcy drogi opiniuje się następująco:
 - planowana inwestycja nie wchodzi swym zasięgiem w pas drogowy drogi publicznej;

Prezydent Miasta Zabrze

- w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem i obiektami infrastruktury technicznej, inwestor na swój koszt dokona przełożenia lub zabezpieczenia w/w urządzeń lub obiektów według zaleceń właścicieli uzbrojenia zlokalizowanego w obszarze objętym przedmiotową inwestycją;
 - za spowodowanie ewentualnych szkód odpowiada inwestor przedmiotowej inwestycji i jego następca prawny.
- b) Uzgodnienie inwestycji z zakresem projektu „Poprawa gospodarki wodno – ściekowej na terenie Gminy Zabrze” zawiera się w piśmie Zabrzeńskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji z dnia 05.03.2020 r. znak: U/TTU/504/604/50/1511/2020, zgodnie z którym zamierzenie inwestycyjne nie koliduje y projektem pn:” Poprawa gospodarki wodno-ściekowej na terenie Gminy Zabrze”.
5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
Planowana inwestycja powinna uwzględniać uzasadnioną ochronę interesów osób trzecich, a w szczególności zapewniać:
- dostęp do drogi publicznej;
 - ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, jak też dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
 - ochronę przed zanieczyszczaniem wody, gleby i powietrza;
 - ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas zakłócenia elektryczne i wibracje.
6. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych :
- a) Dyrektor Urzędu Górniczego w Gliwicach postanowieniem z dnia 11.03.2020 r. znak GLI.5121.48.2020.Za uzgodnił warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji przy uwzględnieniu następujących czynników geologiczno-górnich:
- położenia inwestycji poza zasięgiem wpływów dokonanej eksploatacji górniczej ze względu na jej zaniechanie;
 - zlokalizowania przedmiotowej nieruchomości w strefie zagrożonej deformacjami nieciągłymi z uwagi na występowanie wychodni uskoków tektonicznych.

W uzasadnieniu podano, że rozpoznanie sytuacji geologiczno-górnich przeprowadzono na podstawie informacji z dnia 10 marca 2020 r. znak TMG/5225-26/2020 Kopalni Węgla Kamiennego „Makoszowy” należącej do Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. w Bytomiu, która posiada:

- koncesję nr 115/94 z dnia 27 lipca 1994r na wydobywanie węgla kamiennego ze złoża „Makoszowy” ważną do 31 lipca 2020 r;
 - opracowanie z maja 2018 r pt:” *Wyznaczenie obszarów na OG Makoszowy II, na których istnieje możliwość wystąpienia deformacji nieciągłych*”.
- b) Na podstawie pisma Wydziału Zarządzania Mieniem z dnia 28.05.2019 r. informuje się że przedmiotowa działka posiada użytek gruntowy klasy Lz, który nie stanowi gruntu rolnego w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz.1161).

UZASADNIENIE

Teren inwestycji 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 grudnia 1992r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym woj. Katowickiego Nr 1 z dnia 20 stycznia 1993r. poz. 12 – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dziennik Ustaw Nr 15 z 1999r. poz. 139 ze zmianami) z dniem 1 stycznia 2003r. stracił ważność.

Teren zgodnie z Uchwałą Nr L/630/2006 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 13 lutego 2006r *w sprawie odstąpienia od obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych Miasta Zabrze* zlokalizowany jest w obszarze wyłączonym z obowiązku sporządzenia planu miejscowego dla terenów górniczych, na podstawie art. 53 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, dla którego zgodnie z „Prognozą oddziaływania na środowisko do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zabrze w zakresie dotyczącym oceny stanu i funkcjonowania środowiska w odniesieniu do wpływów eksploatacji górniczej” przewidywane szkodliwe wpływy eksploatacji górniczej na środowisko będą nieznaczne.

Z uwagi na fakt, że lampy solarne są urządzeniami infrastruktury technicznej, na podstawie art. 61.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg wytycznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r (Dz.U. Nr 164 z 19.09.2003r) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym oraz faktem, że:

- istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
 - teren pod inwestycję nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - stwierdzono zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi;
- zachowane zostały wszystkie wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwalające na wydanie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji decyzji.

Wrysowanie przez Wnioskodawcę obiektów na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji nie przesądza o takiej ich lokalizacji w liniach rozgraniczających teren inwestycji.

POUCZENIE:

Przedmiotowa decyzja jest promesą ustalającą na jakich warunkach Inwestor może ubiegać się o wydanie stosownych zezwoleń w oparciu o Prawo budowlane, przy czym brak możliwości spełnienia w/w warunków powoduje odmowę ich udzielenia.

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

W decyzji o warunkach zabudowy nie określa się terminu jej ważności, jednakże na podstawie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligatoryjnie stwierdza się wygaśnięcie decyzji wskutek wejścia w życie (dla terenu objętego decyzją) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Prezydent Miasta Zabrze

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenie graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego kolegium Odwoławczego w Katowicach, ul. Dąbrowskiego 23, za pośrednictwem tut. Organu w terminie do 14-tu dni od daty doręczenia.

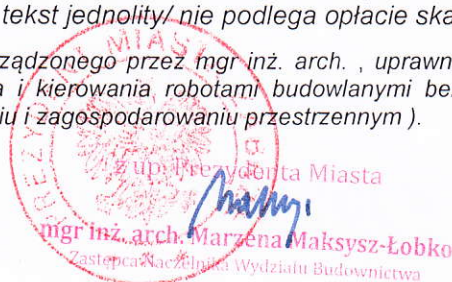
W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 73 par 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego /tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., pozycja 256/ strona ma prawo wglądu do akt sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów. Prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania.

Wydanie niniejszej decyzji, zgodnie z art. 7 pkt 3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r /Dz. U. z.2019r., poz. 1000 tekst jednolity/ nie podlega opłacie skarbowej.

Decyzję przygotowano na podstawie projektu decyzji sporządzonego przez mgr inż. arch. , uprawnionego przez Wojewodę Śląskiego, nr upr. 232/2001 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. (art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

**ZAŁĄCZNIKI :**

- 1. egz. mapy ewidencyjnej z zaznaczonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji;

OTRZYMUJĄ ZA ZWROTNYM POTWIERDZENIEM ODBIORU:

1. Miasto Zabrze, 41-800 Zabrze ul. Powstańców 5-7 – na ręce pełnomocnika;
2. AAB w/m
3. Kopia a/a x2