



WB.6733.16.2021.MB

Zabrze, dn. 20.05.2021r.

**DECYZJA Nr 29 / 2021**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 08.03.1990r. o samorządzie gminnym /t.j.Dz.U.2020 poz.713/, art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1, art. 53 ust. 3-5, art. 54, art. 55, art. 56 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j.Dz.U.2021.741/ oraz art.104 ustawy z dnia 14.06.1960r. kodeks postępowania administracyjnego /t.j.Dz.U.2021.735/

*Sprawę prowadzi:**Inspektor**mgr inż.arch.**Marlena Bryś**Tel.32 373-3-466*

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.03.2021r., uzupełnionego dnia 22.03.2021r.;  
Pana Tomasza Bradeckiego - Studio BB Architektura&Design, ul. Funka 10, 44-105 Gliwice, działającego na rzecz Inwestora: Miasto Zabrze, ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego p.n.:

**”Rozbiórka istniejących obiektów i budowa szklarni specjalistycznej wraz z zapleczem edukacyjnym oraz technicznym na działkach nr 5498/124; 5661/124 w Miejskim Ogrodzie Botanicznym w Zabrzu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Botanicznej w ramach zadania pn.: „Przebudowa części istniejących obiektów i budowa nowych obiektów na terenie Miejskiego Ogrodu Botanicznego w Zabrzu”. /obręb: Zabrze; 0012, k.m. 5/”**

**ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego**

p.n.:

**”Rozbiórka istniejących obiektów i budowa szklarni specjalistycznej wraz z zapleczem edukacyjnym oraz technicznym na działkach nr 5498/124; 5661/124 w Miejskim Ogrodzie Botanicznym w Zabrzu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Botanicznej w ramach zadania pn.: „Przebudowa części istniejących obiektów i budowa nowych obiektów na terenie Miejskiego Ogrodu Botanicznego w Zabrzu”. /obręb: Zabrze; 0012, k.m. 5/”**

- w liniach rozgraniczających teren inwestycji wskazanych na załączonej do decyzji mapie;

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



**I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

- zabudowa usługowa;
- zabudowa techniczna;
- elementy infrastruktury technicznej i drogowej;

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

**1) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- w ramach inwestycji planuje się rozbiórkę istniejących obiektów (szklarni, budynku biurowego z zapleczem socjalnym, budynku garażu, budynku toalety publicznej, przeniesienie namiotów foliowych oraz budynków i wiat na narzędzia) i budowę szklarni specjalistycznej wraz z zapleczem edukacyjnym oraz technicznym (budynku gospodarczego raz z częścią biurową oraz zapleczem technicznym i

Prezydent Miasta Zabrze

socjalnym, budynku restauracji, garaży blaszanych, wiat gospodarczych, zagospodarowanie terenu w postaci: nawierzchni utwardzonych – dojeżdż i dojazdów, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, wyposażenie w niezbędne przyłącza i instalacje) na działkach nr 5498/124; 5661/124 w Miejskim Ogrodzie Botanicznym w Zabrzu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Botanicznej w ramach zadania pn.: „Przebudowa części istniejących obiektów i budowa nowych obiektów na terenie Miejskiego Ogrodu Botanicznego w Zabrzu”;

2) Teren inwestycji:

- teren inwestycji obejmuje dz. nr 5498/124; 5661/124 /obręb: Zabrze; 0012, k.m. 5/;

3) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony kształtowania ładu przestrzennego:

a/ forma obiektu:

- forma obiektu dostosowana do planowanego zamierzenia inwestycyjnego:

b/ analiza stanu prawnego terenu:

- inwestycja będzie lokalizowana na działkach stanowiących własność Gminy Miejskiej Zabrze;

c/ analiza stanu faktycznego terenu:

- teren inwestycji zajmuje nieruchomości stanowiące użytek: **Bi, Bz;**

4) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

a/ Ustala się następujące warunki w tym zakresie /zgodnie z pismem Wydziału Ekologii Urzędu Miejskiego w Zabrzu znak: WE: 2-11112-2021 z dnia 30.03.2021r./:

1. 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 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Sposób postępowania z odpadami należy zaplanować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r.
3. Szczegółowe warunki odprowadzenia wód opadowych należy uzgodnić z administratorem sieci.

b/ Na podstawie art.3 pkt 1 w oparciu o ustawę o Państwowej Inspekcji Sanitarnej z dnia 14 marca 1985r (Dz.U. z 2021r. poz. 195) oraz art.60 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j.Dz.U.2021.741/ Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach uzgodnił bez uwag w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji (opinia sanitarna z dnia 09.04.2021r., znak: NS/ZNS-Z-524-9(1)/21.

5) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

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

Prezydent Miasta Zabrze

17.09.2003r., poz.1568 z późn.zm./ nie podlega uzgodnieniu w zakresie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a/ Zgodnie z pismem Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego z dnia 29 kwietnia 2021r., znak: GLI.5120.40.2021.Za, L.dz.12567/04/2021 - przedmiotowy teren położony jest poza terenem górniczym. W rejonie tym istniał obszar górniczy KWK „Pstrowski” zlikwidowany decyzją Ministra Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 1 marca 1996r., znak BKK/PK/96. Dokumentacja dotycząca warunków górniczo-geologicznych w/w rejonu znajduje się w Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Geologicznej przy Wyższym Urzędzie Górniczym w Katowicach.

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

- a/ W oparciu o przepisy ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych /Dz.U. z 2020 r. poz. 470 t.j./ ustala się następujące warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji – w oparciu o postanowienie Miejskiego Zarządu Dróg i Infrastruktury Informatycznej – zarządcy drogi, znak NUB.4230.9922.65.2021.ŁP z dnia 23.04.2021r.:
1. Planowana inwestycja nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
  2. Skomunikowanie przedmiotowej inwestycji z drogą publiczną ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego jest możliwe poprzez istniejący i planowany wjazd na ul. Botaniczną (droga wewnętrzna);
  3. Lokalizacja nowego wjazdu z ul. Botanicznej oraz przebudowa istniejącego wymaga uzgodnienia przez Miejski Zarząd Dróg i Infrastruktury Informatycznej w Zabrzu, ul. Kasprowicza 8 (MZDiII)
  4. Parametry techniczne wjazdów muszą być zgodne z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. – w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
  5. O warunki techniczne odprowadzenia wód opadowych z terenu inwestycji należy wystąpić do MZDiII;
  6. Projekt techniczny odprowadzenia wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej należy uzgodnić w MZDiII;
  7. Za spowodowanie ewentualnych szkód odpowiada inwestor przedmiotowej inwestycji i jego następca prawny;
  8. W przypadku kolizji 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.
- b/ Dyrektor Zabrzeńskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w piśmie znak: U/TTU/504/604/84/2134/2021 z dnia 06.04.2021r. poinformował, że planowana inwestycja nie koliduje z projektem pn.: „Poprawa gospodarki wodno-ściekowej na terenie Gminy Zabrze”.

8) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmującą w szczególności ochronę przed:
  - pozbawieniem:
    - 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.

9) Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

a/ Planowana inwestycja zlokalizowana jest na użytkach gruntowych klasy: **Bi, Bz**;

b/ Wydział Zarządzania Mieniem tut. Urzędu w piśmie znak: 2-11602-2021 z dnia 08.04.2021r. poinformował, iż nie wnosi uwag w sprawie będącej przedmiotem postępowania.

Ponadto, przedmiotowe działki na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 6 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. w Dz. U. z 2017 r., poz. 1161 ze zm) stanowią grunt rolny, który podlega ochronie, jednak mając na uwadze, iż przedmiotowa inwestycja służyć ma celom rolnym w rozumieniu ustawy materialnoprawnej, nie wymaga wydania decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej.

c/ Wystąpiono o uzgodnienie inwestycji w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j.Dz.U.2021.741/ do Ministra Klimatu i 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 odebrano w dniu 31.03.2021r./;

d/ Wystąpiono o uzgodnienie inwestycji w oparciu o art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j.Dz.U.2021.741/ 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 odebrano w dniu 26.03.2021r./;

### Uzasadnienie

W dniu 08.03.2021r. do tut. organu wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego j.w..

Ustalono, iż złożony wniosek dotyczył inwestycji, która mieści się w katalogu inwestycji celu publicznego zamieszczonym w art. 6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U.2020.poz.65/ - art. 6 pkt. 9b „ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody” oraz dotyczy inwestycji, która jest działaniem o znaczeniu lokalnym /gminnym/, zgodnie z art. 2 ust. 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

Celem publicznym, o którym mowa w art. 6 pkt. 9b ustawy o gospodarce nieruchomościami jest ochrona zagrożonych gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody. Do tych kwestii odnosi się ustawa o ochronie przyrody. Zgodnie z art. 47 ustawy o ochronie przyrody „*Rośliny, zwierzęta i grzyby gatunków zagrożonych wyginięciem w środowisku przyrodniczym podlegają ochronie ex situ w ogrodach zoologicznych, ogrodach botanicznych lub bankach genów*”. Tak więc art. 47 ustawy o ochronie przyrody jest formą realizacji celu publicznego, o którym mowa w art. 6 pkt. 9b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Złożony wniosek zawierał braki formalne, został uzupełniony w dniu 22.03.2021r.

W dniu 26.03.2021r. 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.

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

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 ustalono lokalizację inwestycji celu publicznego.

W ramach postępowania administracyjnego przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planowana jest inwestycja.

O wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji kończącej postępowanie strony zostały zawiadomione w drodze obwieszczenia Prezydenta Miasta Zabrze umieszczonego na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Urzędu Miasta Zabrze. Inwestora,



## Prezydent Miasta Zabrze

pełnomocnika oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których zlokalizowano inwestycję celu publicznego zawiadomiono na piśmie.

Decyzja jest promesą ustalającą na jakich warunkach zainteresowany może ubiegać się o uzyskanie stosownych zezwoleń w oparciu o Prawo budowlane, przy czym brak możliwości spełnienia określonych warunków powoduje odmowę ich udzielenia.

W trakcie postępowania administracyjnego strony postępowania nie wniosły uwag do przedmiotowej inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji decyzji.

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

Wrysowanie przez Inwestora w liniach rozgraniczających obiektów na mapie stanowiącej załącznik do wniosku nie przesądza o takiej ich lokalizacji.

### **Pouczenie:**

1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
3. W decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie określa się terminu jej ważności, jednakże na podstawie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligatoryjnie stwierdza się nieważność decyzji wskutek wejścia w życie /dla terenu objętego decyzją/ miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Utratę ważności decyzji może spowodować również zmiana przepisów prawa powszechnego, dotyczącego planowania i zagospodarowania przestrzennego
4. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
5. Strona ma prawo do wglądu w akta sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów również po zakończeniu postępowania /art. 73 §1 kpa/;
6. Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach ul. Dąbrowskiego 23 - za pośrednictwem tut. Organu w terminie do 14-tu dni od daty doręczenia.
7. 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;

*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 jej 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*

## Prezydent Miasta Zabrze

*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 /t.j. Dz. U 2020 poz. 256/ strona ma prawo wglądu do akt sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów. Prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania.*

*Na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U 2020 poz. 1546) wydanie niniejszej decyzji nie podlega opłacie skarbowej.*

Decyzję przygotowano na podstawie projektu decyzji sporządzonego przez mgr inż. arch. Marlena Bryś, nr dyplomu: 183392 ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, zgodnie z art.5, pkt. 4, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załączniki:

Nr 1 - 1 egz. kopii mapy zasadniczej z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji;

Z zał. Nr 1, strony postępowania mogą się zapoznać w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zabrzu ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze, Wydział Budownictwa – V piętro, pok. 508. w terminie 14 dni od dnia odbioru niniejszej decyzji;

Z up. Prezydenta Miasta  
mgr inż. arch. Marzena Maksysz-Łobko  
Z-ca Naczelnika Wydziału Budownictwa  
/dokument podpisany elektronicznie/

Otrzymują za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

**Inwestor poprzez Pełnomocnika:**

Tomasz Bradecki - Studio BB Architektura&Design, ul. Funka 10, 44-105 Gliwice;

**Do wiadomości:**

1. Marszałek Województwa Śląskiego ul. Ligonía 46, Katowice /doręczenie w trybie art. 39<sup>2</sup> kpa/
2. AAB w/m
3. a/a
4. a/a rejestr