

SK.003.42.2014

Dariusz Wencepel
Radny Rady Miasta Tychy

Tychy, 06.08.2014r.



Przewodniczący
Rady Miasta
Tychy

Interpelacja

Na podstawie § 12 ust.3 Regulaminu obrad Rady Miasta Tychy zgłaszam **interpelację** w sprawie: **Wydanej decyzji ustalającej warunki zabudowy dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Świerkowej z przeznaczeniem na lokale socjalne.**

31 lipca br. na wniosek MZBM-u została wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego 2 kondygnacyjnego z przeznaczeniem na lokale socjalne, zlokalizowanej na działce nr 5278/104 przy ul.Świerkowej w Tychach. Z związku z czym składam następujące zapytania:

1. Kiedy MZBM zamierza przystąpić do zaprojektowania przedmiotowego budynku w celu uzyskania pozwolenia na budowę?
2. W jakim okresie czasu Miasto zamierza zrealizować przedmiotową inwestycję?
3. Ile dokładnie lokali socjalnych w swoich zamierzeniach planuje MZBM w nowym budynku przy ul. Świerkowej?
4. Czy przedmiotowe 1.5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie zostanie zlokalizowane na przedmiotowej działce? Czy na sąsiedniej która obecnie zajmują istniejące lokale.
5. Czy po wykonaniu przedmiotowej inwestycji istniejące dwa budynki socjalne zostaną rozebrane?
6. Czy na miejscu rozebranych budynków w przyszłości powstaną kolejne?
7. Czy dotrzymane zostaną zapewnienia składane w imieniu Prezydenta w marcu 2013r. na spotkaniu konsultacyjnym w.s. Studium, że na Czułowie nie powstaną więcej lokali socjalnych?
8. Czy Miasto rozważa możliwość lokalizowania przedmiotowych lokali w innych dzielnicach niż Czułów?
9. Czy Prezydent przedłoży Radzie Miasta Tychy projekt zmiany Uchwały XVII/378/12 z 29 marca 2012r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Tychy na lata 2012-2017 z którego założeń wynika pozyskanie 144 lokali socjalnych przy ul. Świerkowej, w takiej formie aby satysfakcjonowało to Mieszkańców Czułowa?

Z wyrazami szacunku
Radny Rady Miasta Tychy
mgr Dariusz Wencepel

Załącznik: Decyzja o Warunkach Zabudowy

WÓJT GMINY BOJSZOWY

ul. Gałkowa 35
43-220 Bojszowy

Bojszowy, dnia 31.07.2014r.

RAN0.6730.64.2013.2014

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 oraz art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 – z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 K.p.a. (Dz. U. z 2013r. poz. 267), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.05.2013r. oraz korekty wniosku z dnia 11 lutego 2014r., złożonego przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach, ul. Filaretów 31, 43-100 Tychy

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla Inwestora – Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach, ul. Filaretów 31, 43-100 Tychy

1. Przedmiot inwestycji: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego 2 kondygnacyjnego z przeznaczeniem na lokale socjalne wraz z wykonaniem zagospodarowania terenu, budową wewnętrzną drogi dojazdowej wraz ze zjazdem z drogi publicznej oraz budową przyłączy (elektrycznego, wodociągowego, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz przyłącza gazowego).

2. Lokalizacja inwestycji: działka o numerze ewidencyjnym 5278/104 przy ulicy Świerkowej w Tychach.

3. Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu:

- rodzaj inwestycji – planowane zamierzenie inwestycyjne to budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na lokale socjalne wraz z wykonaniem zagospodarowania terenu, budową wewnętrzną drogi dojazdowej wraz ze zjazdem z drogi publicznej oraz budową przyłączy (elektrycznego, wodociągowego, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz przyłącza gazowego,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- sposób zagospodarowania terenu – nowa zabudowa,

4. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna min. 4 m od granicy działki (wyznaczona graficznie) – zgodnie z załącznikiem nr 1.
- b) wskaźnik wielkości powierzchni **nowej zabudowy** w stosunku do powierzchni działki – od 0,30 do 0,40
- c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40 % powierzchni działek /uwzględniając charakter inwestycji/
- d) parametry dla projektowanego budynku:
 - **szerokość elewacji frontowej – 35,0 m** +/- tolerancja do 20% dla parametru - wskaźnik nawiązuje do średniego parametru występującego w obszarze analizy, jednocześnie jest standardową szerokością elewacji dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej
 - **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – od 6,0 m do 8,0 m** - wysokość nawiązuje do najwyższych budynków w obszarze analizy, wskazana wysokość jest standardową wysokością dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej
 - wysokość głównej kalenicy nie dotyczy ze względu na dach płaski
 - **dach** płaski jednospadowy o kącie nachylenia **od 0° do 15°** nawiązuje do dachów występujących w obszarze analizy

Inwestycję należy zaprojektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej m.in. z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury powołanym poniżej. Usytuowanie projektowanego zadania na działce inwestora w odległościach od granic działek sąsiednich zgodnie z warunkami technicznymi. Planowane zamierzenie inwestycyjne należy wykonywać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 marca 2009 r. (Dz. U. z 2009, Nr 56, poz. 461). Lokalizacja obiektu z zachowaniem normatywnych odległości od sieci uzbrojenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz ustaleniami odnośnych norm. W wypadku kolizji lub nie normatywnego zbliżenia do uzbrojenia terenu lub obiektów kubaturowych opracować projekty niezbędnej przebudowy lub zabezpieczenia sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami odnośnych norm,

w uzgodnieniu z gestorami sieci.

2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. nr 213 poz 1397) w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013.1235 j.t. z późn. zmianami) przedmiotowa inwestycja – **nie została zaliczona** do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony. W razie konieczności wycinki lub przesadzenia drzew i krzewów należy uzyskać stosowne decyzje – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 Nr 151 poz. 1220 z późn. zmianami).

Lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2013.627 j.t z późn. zmianami).

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

Teren nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162 poz. 1568 ze zm).

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

-zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączy z sieci dla w/w będą realizowane z działki 3117/104 ul. Świerkowa 88 i 90 - zgodnie z pismem MZBM z dnia 07.05.2014r.

-zaopatrzenie w wodę – zaopatrzenie w wodę z wodociągu fi 100 na działce 3117/104 zgodnie z pismem MZBM z dnia 07.05.2014r.

-odprowadzenie ścieków gospodarczo – bytowych – projektowanym przyłączem do kanalizacji sanitarnej,

-odprowadzenie wód opadowych – projektowanym przyłączem do kanalizacji deszczowej,

-obowiązuje zakaz zmiany stanu wody na gruncie oraz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości,

-zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnych źródeł ciepła,

-lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych bytowych na terenie wnioskowanych działek, utylizacja odpadów poza terenem inwestycji, odbiór przez firmy koncesjonowane,

-wnioskowana działka posiada dostęp do drogi gminnej ul. Piaskowej, poprzez wewnętrzną drogę dojazdową oraz zjazd z drogi publicznej (w rejonie ulicy Świerkowej) zgodnie z Postanowieniem Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach z dnia 24.02.2014r. nr DDA-14/754/10784/13/APE, prawo do korzystania z istniejącego zjazdu potwierdzają wypisy z ksiąg wieczystych

-miejsca parkingowe – należy zapewnić min. 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie.

5) Warunki w zakresie ochrony interesu osób trzecich:

Inwestycja nie może naruszać występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w szczególności:

-pozbawienia dostępu do drogi publicznej,

-ograniczenia możliwości korzystania z drogi publicznej,

-ograniczenia możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii i ciepłej oraz ze środków łączności,

-ograniczenia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

-ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

-zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

5. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

-**Warunki geotechniczne** planowanej inwestycji należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012.463),

-teren inwestycji nie leży na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

-Warunki pod względem melioracji:

-w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji szczegółowych, które nie są ujęte w ewidencji wód melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, a kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania zaistniałej kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód.

-Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

-teren inwestycji znajduje się na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011 r. Nr 163 poz. 981), znajduje się w granicach terenu górniczego „Murcki I” KHW S.A. KWK „Murcki-Staszic” w Katowicach. Zgodnie z postanowieniem z dnia 14 kwietnia

znak: KAT.5141.424.2014 uzgodniono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu pod warunkiem uwzględnienia trzeciej kategorii deformacji terenu górniczego.

Warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Wnioskowana działka nr 5278/104 oznaczona jest w ewidencji gruntów symbolami PsV o pow. 0,0935ha.

Inwestycja nie wymaga wyłączenia gruntów z użytkowania rolniczego i **nie wymaga zgody** na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

-Warunki w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych:

Z zastrzeżeniem zachowania następujących warunków: planowane przedsięwzięcie należy zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) .

Linie rozgraniczające teren inwestycji obejmujące działkę nr 5278/104 gmina Bojszowy wyznaczono na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Inwestycja polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na lokale socjalne wraz z wykonaniem zagospodarowania terenu, budową wewnętrznej drogi dojazdowej wraz ze zjazdem z drogi publicznej oraz budową przyłączy (elektrycznego, wodociągowego, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz przyłączy gazowego w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stosownie do art. 4 ust. 2 i art. 59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy decyzją o warunkach zabudowy.

Teren inwestycji nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest również objęty obowiązkiem sporządzenia planu. W planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art.67 ustawy o której mowa w art.88 ust.1 ustawy o planowaniu przestrzennym teren inwestycji nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych. .

Warunki zabudowy dla realizacji projektowanej inwestycji **wymagają spełnienia:**

1.łącznie wymogów art. 61 ust.1 p. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku tj.

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu– w/w wykazano w dowodzie sprawy tj. w Analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanego zamierzenia budowlanego,
- teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

2.spełnienia wymagań 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. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588): gdzie przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowaniu terenu wg parametrów zabudowy obszaru analizowanego tj. obszaru wokół działek, których dotyczy wnioski /obszar analizy przyjęto, jako 3 krotną szerokość działek/, gdzie ustalono gabaryty oraz parametry tj. budynku,

- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działek inwestycyjnych, który został przyjęty na podstawie dopuszczenia parametru,
- powierzchnię biologicznie czynną, uwzględniając charakter inwestycji,
- szerokość elewacji frontowej, według stanu istniejącego – która została przyjęta na podstawie dopuszczenia parametru, po stwierdzeniu zgodności parametru z analizą,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, według stanu istniejącego, która została przyjęta zgodnie z analizą i charakterem inwestycji,
- wysokość głównej kalenicy – nie wyznaczono ze względu na charakter inwestycji,
- kąć nachylenia dachu ustalono odpowiednio do geometrii dachów budynków występujących na obszarze analizowanym,
- ułożenie kalenicy – nie wyznaczono ze względu na charakter inwestycji,
- w zakresie linii zabudowy przyjęto wskazania j.n. zgodnie z par. 4 **Rozporządzenia** w zakresie linii

zabudowy:

p.4-dopuszcza się wyznaczenie innej linii zabudowy

Dokonano również analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji na podstawie wypisów z rejestru gruntów oraz zgodności z przepisami odrębnymi.

W toku postępowania uzyskano uzgodnienia w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, wszystkie strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz przysługujących im uprawnieniach.

W trakcie postępowania administracyjnego strony nie wniosły uwag.

Reasumując stwierdza się, iż realizacja planowanego zamierzenia na nieruchomości spełnia wymagania n/n przepisów i utrwali funkcję mieszkaniową wielorodzinną stanowiąc jej kontynuację w obszarze analizowanym – w związku z tym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

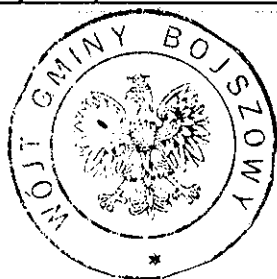
Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art.63 ust.4 w/w ustawy).

Jeśli dla terenu objętego niniejszą decyzją, uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż zawarte w decyzji przedmiotowej, w przypadku gdy na inwestycję objętą decyzją niniejszą nie została wydana decyzja pozwolenia na budowę, organ który wydał decyzję stwierdzi jej wygaśnięcie zgodnie z wymogami art. 65 ust 1 ustaw w/w.

Usytuowanie obiektów budowlanych należy do przedmiotu regulacji Prawa budowlanego i jest rozstrzygane na etapie pozwolenia budowlanego (wyrok wsA IV SA/Wa905/04).

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Wójty Gminy Bojszowy w terminie 14 dni od daty otrzymania.



WÓJT
[Signature]
mgr inż. Henryk Utrata

Załączniki :

1. Mapa zasadnicza z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji zał. nr 1
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z częścią graficzną /zał. nr 2 i zał. nr 3/.

Nie podlegają opłacie skarbowej czynności urzędowe oraz zezwolenia w sprawach budownictwa mieszkaniowego – zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2012r., poz. 1282).

Otrzymują :

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych
ul. Filaretów 31, 43-100 Tychy
a/a RAN

Do wiadomości :

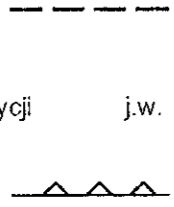
Właściciele nieruchomości według akt sprawy

ZAŁĄCZNIK graficzny nr 1 do DECYZJI z dnia Nr sprawy RAN0.6730.64.2014 skala 1:1000

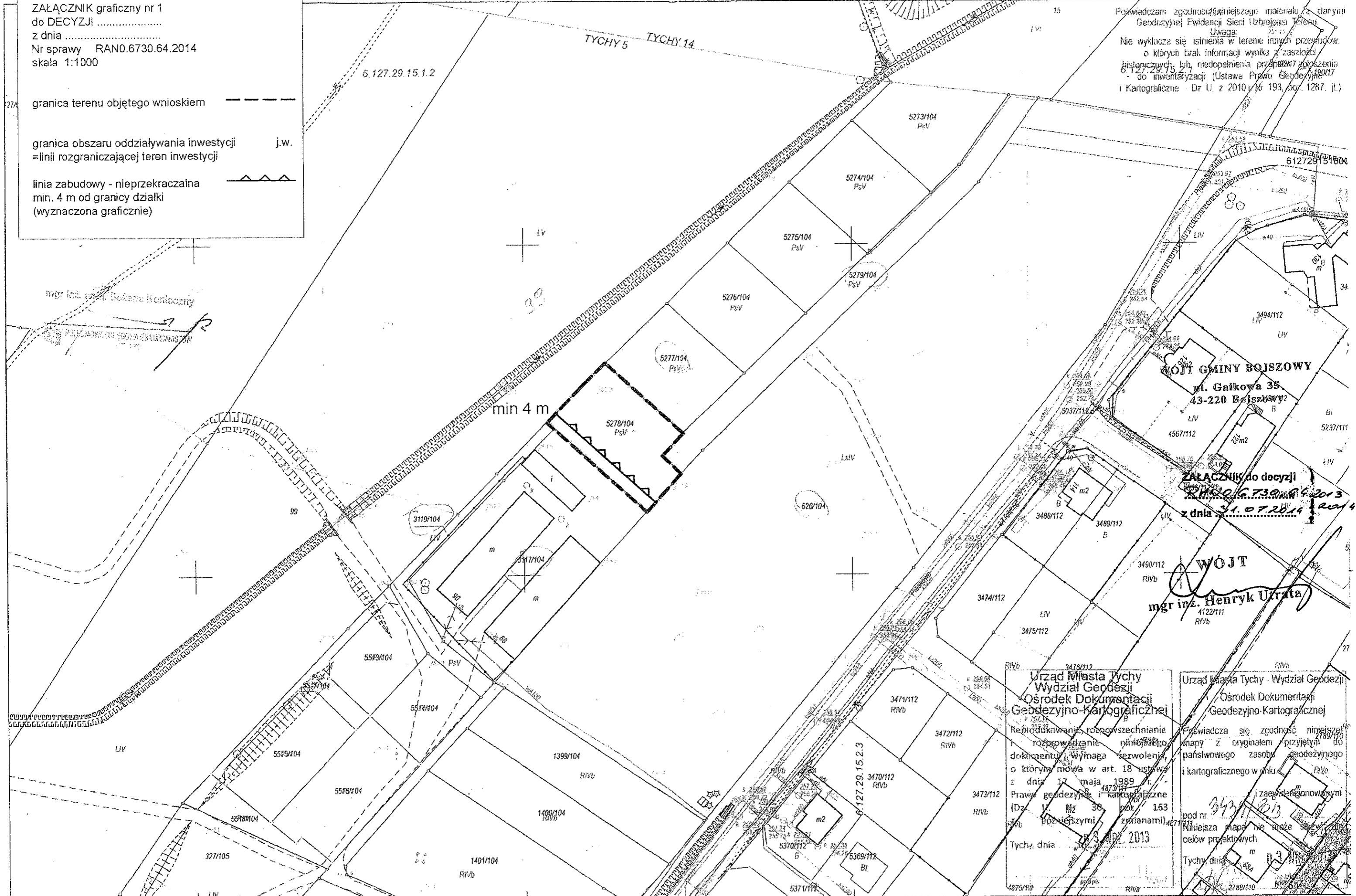
granica terenu objętego wnioskiem

granica obszaru oddziaływania inwestycji = linii rozgraniczającej teren inwestycji

linia zabudowy - nieprzekraczalna min. 4 m od granicy działki (wyznaczona graficznie)



Powiadzam zgodności niniejszego materiału z danymi Geodezyjnej Ewidencji Sieci Uzbrojona Terenu (Uwaga: Nie wyklucza się istnienia w terenie innych przewodów, o których brak informacji wynika z zasiedlenia historycznych, lub niedopełnienia przez inwestora obowiązku do inwentaryzacji (Ustawa Prawo Geodezyjne i Kartograficzne - Dz.U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287. j.)



WOJŁ GMINY BOJSZOWY ul. Galkowa 35 43-220 Bojszowy
ZAŁĄCZNIK do decyzji
RAN 0.6730.64.2014
z dnia 31.07.2014 r.

WOJŁ
mgr inż. Henryk Utrata
4122/111 RIVb

Urząd Miasta Tychy
Wydział Geodezji
Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjno-Kartograficznej
Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozprowadzanie niniejszego dokumentu wymaga pozwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1999 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 96, poz. 163 z późniejszymi zmianami).
Tychy, dnia 03.08.2013

Urząd Miasta Tychy - Wydział Geodezji
Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjno-Kartograficznej
Powiedzuję zgodności niniejszej mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 28.07.2013 r. i zaświadczam o zgodności z danymi geodezyjnymi.
Tychy, dnia 03.08.2013