

Tychy, 4 listopada 2022 r.

## DECYZJA Nr 191/2022

ustalająca warunki zabudowy  
dla „MKK Inwestorzy” spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie

dla inwestycji pod nazwą:

**Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami, garażami nadziemnymi i podziemnymi, miejscami postojowymi, przyłączami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą; działki nr: 7618/42, 7619/42, 7620/42, 7621/42, 7622/42, 7623/42, 7624/42, 7625/42, 7626/42, 7627/42, 7628/42, 7629/42, 7630/42, 7631/42, 7632/42, 7633/42, 7634/42, 7635/42, 9397/14, 7787/14, 9399/42, 6285/3, 5721/3, 5722/3 położone przy ul. Ks. Norberta Bończyka i ul. Mieczysława Jastruna w Mysłowicach.**

### I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

1. Teren inwestycji: działki nr 7618/42, 7619/42, 7620/42, 7621/42, 7622/42, 7623/42, 7624/42, 7625/42, 7626/42, 7627/42, 7628/42, 7629/42, 7630/42, 7631/42, 7632/42, 7633/42, 7634/42, 7635/42, 9397/14, 7787/14, 9399/42, 6285/3, 5721/3, 5722/3, o łącznej powierzchni 47149 m<sup>2</sup>.
2. Rodzaj zabudowy: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.**

### II. Ustalenia dotyczące funkcji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. **Funkcja zabudowy i zagospodarowanie terenu:** budowa zespołu 14 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami, garażami nadziemnymi i podziemnymi, miejscami postojowymi, przyłączami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Zespół składa się z obiektów o następujących wnioskowanych parametrach:
  - a) Budynek mieszkalno-usługowy nr 1 i 2 (dwa budynki połączone kondygnacją parteru):
    - szerokość elewacji frontowej od 25 m do 33 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych od 5 do 6,
    - wysokość budynku od 15 m do 19,5 m,
    - dach płaski;
  - b) Budynek mieszkalno-usługowy nr 3:
    - szerokość elewacji frontowej od 28 m do 31 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych od 5 do 6,
    - wysokość budynku od 15 m do 18,5 m,
    - dach płaski;
  - c) Budynek mieszkalno-usługowy nr 4:
    - szerokość elewacji frontowej od 28 m do 33 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych od 6 do 7,
    - wysokość budynku od 18 m do 22,5 m,
    - dach płaski;
  - d) Budynek mieszkalny nr 5:
    - szerokość elewacji frontowej od 30 m do 36 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych od 5 do 7,
    - wysokość budynku od 15,5 m do 19,5 m,
    - dach płaski;
  - e) Budynek mieszkalny nr 6:
    - szerokość elewacji frontowej od 30 m do 36 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych od 6 do 8,
    - wysokość budynku od 18 m do 22 m,
    - dach płaski;
  - f) Budynek mieszkalny nr 7:
    - szerokość elewacji frontowej od 30 m do 36 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych od 6 do 8,

- wysokość budynku od 18 m do 25 m,
- dach płaski;
- g) Budynek mieszkalny nr 8:
  - szerokość elewacji frontowej od 32 m do 36 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych od 7 do 10,
  - wysokość budynku od 20 m do 31 m,
  - dach płaski;
- h) Budynek mieszkalny nr 9:
  - szerokość elewacji frontowej od 36 m do 43 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych od 7 do 10,
  - wysokość budynku od 21 m do 26 m,
  - dach płaski;
- i) Budynek mieszkalny nr 10:
  - szerokość elewacji frontowej od 60 m do 64 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych od 7 do 16,
  - wysokość budynku od 21 m do 51 m,
  - dach płaski;
- j) Budynek mieszkalny nr 11:
  - szerokość elewacji frontowej od 60 m do 64 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych od 7 do 16,
  - wysokość budynku od 24 m do 28 m,
  - dach płaski;
- k) Budynek mieszkalny nr 12:
  - szerokość elewacji frontowej od 46 m do 48 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych od 7 do 8,
  - wysokość budynku od 21 m do 25 m,
  - dach płaski;
- l) Budynek mieszkalny nr 13:
  - szerokość elewacji frontowej od 46 m do 50 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych od 7 do 8,
  - wysokość budynku od 21 m do 25 m,
  - dach płaski;
- m) Budynek mieszkalno-usługowy nr 14:
  - szerokość elewacji frontowej od 88 m do 90 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych od 7 do 10,
  - wysokość budynku od 21 m do 30 m,
  - dach płaski.

Planowane usługi nieuciążliwe obejmują takie usługi jak np.: przychodnia lekarska, aptek, poczta, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, przedszkole itp. Nie przewiduje się usług uciążliwych oraz handlu wielkopowierzchniowego. Liczba miejsc postojowych wynosi 1450, z czego w garażach podziemnych i nadziemnych w sumie 1270, a na terenie 180. Liczba miejsc może ulec zmianie w przedziale  $\pm 20\%$  pod warunkiem utrzymania współczynnika minimalnego 1,2 miejsca postojowego na lokal mieszkalny oraz 3 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

2. **Linia zabudowy:** ustalono zgodnie z załącznikiem mapowym nr 1.
3. **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem:** od 24% do 26% z zachowaniem min. standardu 25 % terenu biologicznie czynnego.
4. **Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki:** od 88 m do 120 m.
5. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** od 15 m do 51 m.
6. **Geometria dachu:** płaskie.

### **III. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1. **Należy zachować warunki wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Mysłowice o środowiskowych uwarunkowaniach z 13 maja 2022 r., oznaczonej sygnaturą OS-I.6220.38.2021.SS.**
2. Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju wynikające z wymagań ustawy Prawo ochrony środowiska [1], w zakresie: ochrony powietrza, ochrony wód, ochrony przed hałasem, ochrony powierzchni ziemi poprzez racjonalne gospodarowanie.

3. Należy zachować warunki określone w postanowieniu Prezydenta Mysłowic znak OS-I.6125.72.2022.MS z 7 września 2022 r.:
  - zaprojektować odpowiednie odwodnienie dla obiektów budowlanych oraz przyległego terenu, a w przypadku odprowadzenia wód do gruntu należy wykonać obliczenie jego chłonności,
  - unikać nadsypywania terenu oraz zmiany rzędnych nachylenia terenu, kierunku ogólnego spływu wód opadowych, które mogą powodować zakłócenie stosunków wodnych na gruntach sąsiednich,
  - prace ziemne oraz inne prace z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego prowadzić w obrębie bryły korzeniowej w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom,
  - w razie ewentualnej kolizji z inwestycją wystąpić o zezwolenie na usunięcie drzew lub krzewów (art. 83 ustawy o ochronie przyrody [9]),
  - inwestor winien liczyć się z koniecznością poniesienia opłat za gospodarcze korzystanie ze środowiska i usunięcie drzew (art. 84 ustawy o ochronie przyrody [9]).

#### **IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

1. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z uzbrojeniem podziemnym lub nadziemnym, rozwiązania projektowe należy uzgodnić z gestorami kolidujących sieci.
2. Zapewnienie dostawy i warunki techniczne podłączenia mediów zgodnie z pismem:
  - Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. znak DTU/ML/3955/08/2022 z 4 sierpnia 2022 r.;
  - TAURON Dystrybucja S.A. znak TD/OBD/OMP/OP/2021/10 z 14 października 2021 r. nr MAIL/2021-10-06/0004947;
  - Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrze znak W114/0000087831/00001/2022/00000 z 13 czerwca 2022 r.;
  - Dalkia Polska Energia S.A. znak GHH/MGK/261/2021 z 28 października 2021 r.
3. Podłączenie komunikacyjne inwestycji, należy zrealizować na warunkach zgodnie z pismem Zespołu Administracji Drogowej Urzędu Miasta Mysłowice, znak AD-I.7211.43.2022.EK z 7 września 2022 r.:
  - obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się powinna od strony drogi powiatowej nr 6490 S ul. Bończyka, w tym celu należy uzyskać zgodę zarządcy drogi na lokalizację zjazdu z drogi publicznej oraz uzgodnić z zarządcą drogi na wykonanie przebudowy pasa drogowego ul. Bończyka oraz wprowadzenie zmian w stałej organizacji ruchu w rejonie wjazdów do inwestycji,
  - dla ewentualnego dodatkowego zjazdu od strony drogi gminnej nr 240 156 S ul. Kazimierza Wielkiego należy uzyskać zgodę zarządcy drogi wykonanie na lokalizację zjazdu z drogi publicznej oraz uzgodnić z zarządcą drogi na wykonanie korekty pasa drogowego ul. Kazimierza Wielkiego w rejonie nowego zjazdu.
4. Art. 29 ustawy o drogach publicznych [6] nakłada na właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi obowiązek uzyskania, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, zaś zgodnie z art. 16 ustawy [6] budowa lub przebudowa drogi publicznej spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki przebudowy drogi określa umowa między zarządcą drogi, a inwestorem inwestycji niedrogowej.

#### **V. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

1. Należy zachować warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, określone m.in. w ustawie Kodeks cywilny [3] - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by 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 ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.
3. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
4. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas.
5. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
6. Należy zachować wymagania wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych oraz:
  - rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów [4],
  - rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [5].

## **VI. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

1. Zgodnie z pismem Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach znak KAT.5121.332.2022 z 14 września 2022 r. nieruchomości objęte wnioskiem położone są poza granicami terenu górniczego. Jednakże nieruchomości usytuowane są w granicach byłego terenu górniczego likwidowanego zakładu górniczego SRK S.A. Oddział w Mysłowicach KWK „Mysłowice-Wesoła I”. O szczegółową informację o warunkach geologiczno-górniczych należy wystąpić do Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. w Bytomiu, Oddział w Mysłowicach KWK „Mysłowice-Wesoła I”, ul. Tadeusza Boya Żeleńskiego 95, 40-750 Katowice.
2. Prezydent Miasta Mysłowice w postanowieniu z 7 września 2022 r. znak: OS-I.6125.72.2022.MS ustalił, że Działki objęte wnioskiem zlokalizowane są nad złożem węgla kamiennego „Mysłowice” w tzw. terenie pogórnym. Koncesja na wydobywanie węgla kamiennego ze złoża „Mysłowice” wygasła 28 sierpnia 1994 r. Z ekspertyz w zakresie przydatności terenu do zabudowy po zakończeniu działalności górniczej wynika, że teren zaliczono do kategorii „A” (tzn. jako mało przekształcony, przydatny do zabudowy przy występowaniu gruntów nośnych). Szczegółowych informacji o możliwości oddziaływania wyrobisk pogórnym na planowaną inwestycję uzyskać można w Archiwum Dokumentacji Mierniczo-Geologicznej przy Wyższym Urzędzie Górniczym z siedzibą w Katowicach przy ul. Obroki 87.

## **VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

### **Uzasadnienie**

23 czerwca 2022 r. do Urzędu Miasta Mysłowice wpłynął wniosek spółki z o.o. MKK Inwestorzy z siedzibą w Warszawie, reprezentowanej przez pełnomocnika – Pana Szymona Zdziebaczka, w sprawie ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami, garażami nadziemnymi i podziemnymi, miejscami postojowymi, przyłączami i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą; Mysłowice, ul. Ks. Norberta Bończyka i ul. Mieczysława Jastruna. Inwestycja planowana obejmuje działki sąsiadujące z działkami będącymi własnością Gminy Miasta Mysłowice. Wobec tego gmina ma interes prawny i jest stroną przedmiotowego postępowania. W związku z powyższym, zgodnie z art. 26 § 2 pkt 1 k.p.a. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach, jako organ wyższego stopnia nad organem załatwiającym sprawę, postanowieniem znak SKO.UL/41.7/269/2022/10063/RS/AW z 14 lipca 2022 r. wyznaczyło Prezydenta Miasta Tychy do prowadzenia postępowania i wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, bowiem ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Mysłowice obowiązywały do dnia 31 grudnia 2003 r. W związku z powyższym, wnioskowana zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy), pismem z 19 sierpnia 2022 r. zawiadomiliśmy strony o wszczętym postępowaniu. W toku postępowania uzyskaliśmy opinie:

- Zespołu Administracji Drogowej Urzędu Miasta Mysłowice – postanowienie z 7 września 2022 r. (data wpływu: 09.09.2022 r.),
- Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach – pismo z 14 września 2022 r. (data wpływu: 20.09.2022 r.),
- Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Mysłowice – postanowienie z 7 września 2022 r. (data wpływu: 12.09.2022 r.),
- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach – decyzja umarzająca postępowania z 31 sierpnia 2022 r. (data wpływu: 07.09.2022 r.),

W ramach analizy sprawdziliśmy wszystkie uwarunkowania, dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu objętego planowaną inwestycją. W toku postępowania ujawniono, że na mocy decyzji Prezydenta Miasta Mysłowice z 21 lipca 2022 r. działki nr 7786/14 oraz 8738/42 uległy podziałowi. Obwieszczeniem, którego treść była dostępna na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Tychy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mysłowice oraz na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tychy (bip.umtychy.pl) oraz Urzędu Miasta Mysłowice (www.bip.myslowice.pl), zawiadomiliśmy strony o zgromadzeniu wymaganych dokumentów, możliwości zapoznania się z projektem decyzji oraz o zmianie brzmienia tytułu inwestycji w związku z podziałem ww. nieruchomości. W trakcie postępowania strony nie wnosiły uwag. We wniosku z 3 listopada 2022 r. pełnomocnik Inwestora zwrócił się o wprowadzenie zmian w zapisie projektu decyzji. Zmiany dotyczyły zapisu w dziale II pkt 1 ppkt m) – opis budynku nr 14 z mieszkalnego na mieszkalno-usługowy oraz doprecyzowania zapisu odnoszącego się do liczby miejsc

postojowych. Po przeanalizowaniu wniosku przychylił się do zawartych w nim zmian, gdyż nie wpłynęły one na ogólne rozstrzygnięcie zawarte w decyzji.

Podstawą wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy są przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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. W przedmiotowym postępowaniu dokonaliśmy analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, stwierdzając, że:

1. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych.
2. Spełniony został warunek dotyczący kontynuacji zabudowy na działkach sąsiednich.
3. Spełniony został wymóg, że teren planowanej inwestycji posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej – bezpośredni od strony ul. Ks. Norberta Bończyka.
4. Spełniony został wymóg, że uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.
5. Spełniony został wymóg, że teren wnioskowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania oznaczony jest w ewidencji gruntów symbolami: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, dr – drogi. Teren nie podlega ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych [7].
6. Spełniony został wymóg, dotyczący zgodności decyzji z przepisami odrębnymi.
7. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 oraz pkt 58 rozporządzenia, przedsięwzięcie kwalifikuje się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko [2]. Dla przedsięwzięcia Prezydent Miasta Mysłowice wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z 13 maja 2022 r., oznaczoną sygnaturą OS-I.6220.38.2021.SS.
8. Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w ustawie o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych [10], ustanowiony został zakaz, o którym mowa w przepisach tej ustawy, tj. wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczaliśmy obszar analizowany i przeprowadziliśmy na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy. Szerokość frontu wnioskowanego terenu, przeznaczonego na realizację planowanego przedsięwzięcia wynosi 180 m. Przyjęto promień obszaru analizowanego 540 m (trzykrotna szerokość frontu tj. 3 x 180 m). Obszar analizy obejmuje całe działki wyodrębnione geodezyjnie. Odstępstwo w tym zakresie dotyczy działek drogowych i o dużych rozmiarach, które są niezabudowane.

W wyniku przeprowadzonej analizy ustaliliśmy:

- Funkcję zabudowy: Wnioskowana inwestycja mieści się w zastanym w obszarze analizowanym sposobie zagospodarowania.
- Linię zabudowy: ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi – 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Bończyka.
- Wskaźnik zabudowy: średni wskaźnik w obszarze analizowanym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 20%. Wnioskowany wskaźnik zawiera się w przedziale od 24% do 26%. Nie ma, zatem możliwości ustalenia przedmiotowego parametru w oparciu o średnią wartość. Z tego względu należy rozważyć możliwość ustalenia wskaźnika na podstawie przepisu § 5 ust. 2. W obszarze analizowanym jest on zróżnicowany. Planowany wskaźnik jest zbliżony do wartości występujących wśród zabudowy wielorodzinnej w sąsiedztwie, np. na działkach oznaczonych nr: (64), (67) - 23%; (103) - 24%; (61),(65) - 25%. Na tej podstawie ustala się parametr w przedziale od 24% do 26 %.
- Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki: średnia wartość tego parametru w obszarze analizowanym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi od 43 m do 45 m. Wnioskowana wartość szerokości elewacji frontowej - łączna dla budynków znajdujących się od frontu terenu objętego wnioskiem – wynosi od 88 m do 120 m. Jak wynika z przepisu § 6 ust. 2 rozporządzenia, dopuszczalne jest wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wnika to z analizy. Należy zwrócić uwagę, że ani ustawa ani też rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy nie zawierają definicji elewacji frontowej budynku. Biorąc pod uwagę, że planowana inwestycja składa się z zespołu budynków, zatem posiada rozczłonkowaną bryłę, z której wyodrębnia się większa ilość płaszczyzn stanowiących elewacje. Wnioskowana wartość wskaźnika

to suma szerokości elewacji dwóch budynków oznaczonych we wniosku nr 14 oraz nr 11 (budynek zwrócony bokiem do frontu terenu). Wnioskowany parametr dla budynku oznaczonego nr 14 wynosi od 88 m do 90 m, natomiast szerokość elewacji budynku nr 11, patrząc od frontu terenu wynosi od 17 m do 19 m. W obszarze analizy znajdują się budynki wielorodzinne o znacznie większej wartości wskaźnika (nr (99) - 157 m), dlatego zasadnym jest przyjęcie parametru o wnioskowanej wartości.

- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki: jak wskazano powyżej wnioskowana wysokość budynków zawiera się w przedziale od 15 m do 51 m. Biorąc pod uwagę wysokość budynków znajdujących się od frontu terenu objętego wnioskiem wysokość elewacji zawiera się w przedziale od 21 m do 51 m. W obszarze analizowanym występują budynki wielorodzinne o zróżnicowanej wysokości (od 10 m do 37 m). Jednakże należy wziąć pod uwagę wysokość terenu n.p.m. Najwyższy budynek w obszarze analizowanym położony jest 7 m n.p.m. wyżej niż planowany budynek o wysokości do 51 m. W związku z powyższym uznano za zasadne ustalenie górnej krawędzi elewacji frontowej na poziomie od 15 m do 51 m.
- Geometrię dachu: ponieważ w obszarze analizowanym występują dachy zróżnicowane, ustala się zgodnie z wnioskiem dachy płaskie.

Wobec spełnienia wymogów ustawowych w powiązaniu z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe. Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z wymaganiami art. 60 ust. 4 u.p.z.p.

### **P o u c z e n i e**

**Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tychy w terminie 14 dni od daty otrzymania.**

**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.**

**Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.**

**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, o których mowa w przepisach (dotyczące roszczeń oraz obniżenia lub wzrostu wartości nieruchomości), stosuje się je odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.**

**Decyzja zachowuje ważność bezterminowo, chyba, że zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w przedmiotowej decyzji. Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.**

**Usytuowanie obiektów budowlanych względem granic nieruchomości, jest, co do zasady, domeną Prawa budowlanego i rozstrzygane jest na etapie pozwolenia na budowę (wyroki WSA: II SA/GI 127/11, II SA/Bk 986/12, II SA/Po 835/13).**

#### **Podstawa prawna**

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.; zwana u.p.z.p.) w szczególności: art. 36, art. 37, art. 59 ust. 1 - 2, 2a, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1 pkt 1 - 6, ust. 2, ust. 3, ust. 5 - 5a, art. 63 ust. 2 - 4, art. 64 ust. 1, ust. 2, art. 64a, art. 65 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2;
- Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000; zwana k.p.a.), w szczególności: art. 104;
- Rozporządzenie 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);
- Rozporządzenie 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 z późn. zm.);

- [1] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.), w szczególności art. 72, art. 73.
- [2] Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).
- [3] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.), w szczególności art. 144.
- [4] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719).
- [5] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).
- [6] Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.);
- [7] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.), w szczególności art. 10a.
- [8] Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.).
- [9] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.), w szczególności art. 83 i 84.
- [10] Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 273 z późn. zm.), w szczególności art. 5 ust. 1, art. 22 st. 2 pkt 1;

**Załączniki:**

- Nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1:1000  
(część graficzna analizy i decyzji)  
Nr 2 - wyniki analizy część tekstowa

z up. PREZYDENTA MIASTA

  
mgr inż. arch. Magdalena Zdebel  
Naczelnik Wydziału Planowania  
Przestrzennego i Urbanistyki

Opłata skarbową 598,00 zł  
(słownie: pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych).  
Data wpłaty: 19.08.2022 r.  
Pokwitowanie wpłaty: przelewa bankowy.  
Zgodnie z „wykazem przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia” stanowiącym załącznik do ustawy o opłacie skarbowej – części I, poz. 8.

**Otrzymują:**

1. Pan Szymon Zdziebcok, BZ-02 Pracownia Projektowa Sp. z o.o. – 44-200 Rybnik, ul. Gliwicka 38, pełnomocnik MKK Inwestorzy Sp. z o.o.
2. Pan Kazimierz Kozicki –
3. Pani Jadwiga Kozicka –
4. Pan Wiesław Krawczyk –
5. Pani Irena Krawczyk –
6. Pan Mariusz Krawczyk –
7. Pani Renata Krawczyk –
8. Pan Janusz Ślązak –
9. Pani Małgorzata Pieszko –
10. Pan Arkadiusz Kodzis –
11. Pani Aneta Czapczyńska-Kodzis –
12. Pan Kazimierz Dyba –
13. Pani Halina Dyba –
14. Pan Łukasz Jędraszekiewicz –
15. Pani Barbara Jędraszekiewicz –
16. Pan Adam Hellwig –
17. Pani Agnieszka Hellwig –
18. Pan Piotr Kula –
19. Pani Urszula Kula –
20. Pan Sławomir Kulików –
21. Pani Joanna Kulików –
22. Pan Sławomir Trzaska –
23. Pani Marta Trzaska –
24. Pan Adam Flak –
25. Pani Daria Flak –
26. Pan Bogusław Gładysz –
27. Pani Barbara Gładysz –
28. Pan Jacek Kępa –
29. Pani Aleksandra Kocurek-Kępa –
30. Pan Arkadiusz Żmuda –
31. Pani Kamila Ochęcka-Żmuda –
32. Pan Andreas Schepan –
33. Pani Barbara Schepan –
34. Pan Jarosław Cwiląg –

35. Pani Monika Ćwiląg –
36. Pan Mariusz Sochacki –
37. Pani Edyta Sochacka –
38. Pan Michał Watoła –
39. Pani Urszula Jamrozy –
40. Pan Grzegorz Borkowski –
41. Pan Jan Kraszewski –
42. Pan Grzegorz Sierpiński –
43. Pan Łukasz Podlejski –
44. Pan Michał Macek –
45. Pan Mieczysław Słowik –
46. Pani Halina Słowik –
47. Pan Tomasz Opalski –
48. Pani Beata Opalska –
49. Pan Sławomir Wolski –
50. Pani Iwona Wolska –
51. Pani Urszula Sobiech –
52. Pani Ewa Słaboń –
53. Pani Joanna Marek –
54. Pan Andrzej Marek –
55. Pan Sławomir Słaboń –
56. Pan Rafał Czipionka –
57. Pani Dorota Piątek-Czipionka –
58. Pan Mariusz Sękowski –
59. Pani Katarzyna Draga –
60. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Mysłowicach – 41-400 Mysłowice, ul. Bończyka 32z
61. Śląsko-Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. – 40-860 Katowice, ul. Gliwicka 204
62. Nowy Dom Śląsk Sp. z o.o. – 41-400 Mysłowice, ul. Katowicka 51
63. Prezydent Miasta Mysłowice – 41-400 Mysłowice, ul. Powstańców 1
64. GWP aa
- Do wiadomości
65. Urząd Miasta Mysłowice, Wydział Architektury, Planowania i Strategii  
– 41-400 Mysłowice, ul. Powstańców 1