

## DECYZJA Nr 105/2024

ustalająca warunki zabudowy dla [REDAKTOWANE]

dla inwestycji pod nazwą:

**Budowa hali magazynowej z niezbędną infrastrukturą na działce nr 1407/108 położonej przy ul. Towarowej w Tychach.**

### **I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:**

1. Teren inwestycji: działka ewidencyjna nr 1407/108 o powierzchni 21 299 m<sup>2</sup>, położona przy ulicy Towarowej w Tychach.
2. Rodzaj zabudowy: **zabudowa produkcyjno - magazynowa.**

### **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 hali magazynowej oraz niezbędnej infrastruktury na terenie istniejącego zakładu. Część istniejących budynków przeznaczonych jest do rozbiórki. Na terenie zakładu obecnie prowadzony jest montaż drobnych elementów metalowych wykorzystywanych w przemyśle motoryzacyjnym. Projektowana hala będzie pełniła funkcję magazynu do składowania takich produktów jak: oleje silnikowe oleje hydrauliczne, oleje przekładniowe, smary, płyny do chłodziw płyny hamulcowe.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

- Powierzchnia nowej zabudowy: 2000 - 2200 m<sup>2</sup>;
- Wysokość hali: 9 - 12 m;
- Geometria dachu: dach płaski.

2. Z uwagi na charakter inwestycji oraz fakt, że teren objęty wnioskiem inwestora w planie zagospodarowania gminy, który utracił moc, przeznaczony był pod zabudowę produkcyjno-usługową (zapis G.PB), nie ma zastosowania zasada „dobrego sąsiedztwa”. W związku z powyższym, odstąpiono od określania wymagań dotyczących 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.

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

1. **Planowane przedsięwzięcie należy realizować zgodnie z wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z 5 lutego 2024 roku, znak: KŚ-III.6220.49.2023.AO**
2. Dostęp do wody, odprowadzanie ścieków, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych odbywać się będzie z istniejących przyłączy. Gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
3. 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.

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

1. W przypadku kolizji z uzbrojeniem pod- i naziemnym, rozwiązanie projektowe wnioskowanej inwestycji należy uzgodnić z gestorami sieci.

2. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Towarowej. Na podstawie opinii Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach z 3 kwietnia 2024 r., znak: DIR.4500.22.1517.2024.KK oraz pisma z 11 czerwca 2024 r. znak DIR.4500.22.2676.2024.AT (w aktach sprawy) ustala się spełnienie niżej zawartych warunków:
  - podłączenie komunikacyjne inwestycji należy realizować poprzez istniejący zjazd;
  - należy spełnić następujące standardy parkingowe:
    - 1 mp na 2 stanowiska pracy,
    - 1 mp dla sam. ciężarowych na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - 1 miejsce postojowe rowerowe na 4 stanowiska pracy,
  - należy zrekomensować ewentualne likwidowane miejsca postojowe.

#### **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 [2] - 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:
7. 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 [3],
  - rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [4],
  - ustawy o gospodarce nieruchomościami [5]: „dostęp do drogi publicznej powinien umożliwiać prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce”.

#### **VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Wyznaczyliśmy na kopii mapy w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.

### **U z a s a d n i e n i e**

W dniu 11 marca 2024 roku wpłynął wniosek [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: Budowa hali magazynowej z niezbędną infrastrukturą na działce nr 1407/108 położonej przy ul. Towarowej w Tychach.

Na terenie objętym wnioskiem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wnioskowana zmiana zagospodarowania terenu wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z Ewidencji Gruntów i Budynków ustaliliśmy strony postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy). Pismem z 26 marca 2024 r. zawiadomiliśmy strony o wszczęciu postępowania. 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 uzyskaliśmy opinie i uzgodnienia:

- Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów - pismo znak: DIR.4500.22.1517.2024.KK z 3 kwietnia 2024 r.

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego – Postanowienie nr 51/2024 z 3 kwietnia 2024 r., pismo znak: NS-ZNS.9022.4.43.246.2024;
- Ministra Klimatu i Środowiska (w trybie tzw. milczącej zgody – w związku z niezajęciem stanowiska w terminie do dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie).

Pismem z 9 maja 2024 r. zawiadomiliśmy strony o zgromadzeniu wymaganych dokumentów i możliwości zapoznania się z projektem decyzji. Po zawiadomieniu stron o zebraniu dowodów zostały wniesione uwagi. W piśmie z 22 maja 2024 r. Pan ██████████, zawarł uwagi dotyczące planowanej inwestycji stwierdzając, że (cyt.):

„niniejszym wskazujemy, iż ustalenie warunków zabudowy dla planowanej hali magazynowej o wysokości od 9 do 12 metrów, w sposób negatywny wpłynie na działanie instalacji fotowoltaicznej zainstalowanej na należącej do ZPSO ROSA sp. z o.o. nieruchomości stanowiącej działkę o numerze: 1325/115, 1327/115, 799/115, 800/115, 801/115; powodując jej zacienienie, a tym samym spadek wydajności instalacji. Tym samym nowa inwestycja ograniczy funkcjonalność istniejącej zabudowy i spowoduje realną szkodę dla zabudowy sąsiedniej, gdyż fotowoltaika nie będzie mogła – z uwagi na zacienienie jakie powstanie z nowego budynku przy określonych parametrach – produkować takich jak zakładano ilości prądu.

Tym samym wydanie decyzji stoi w sprzeczności z zasadą dobrego sąsiedztwa, która powinna być brana pod uwagę przy wydawaniu decyzji wz.

W załączeniu przedstawiamy mapę działki z zaznaczoną instalacją fotowoltaiczną oraz dokumentację zdjęciową. Zabudowa zasłoni/ zacieni instalację, uniemożliwiając wytworzenie zielonej energii. Przed wydaniem decyzji wnosimy o taką korektę wniosku wz, aby zachować zasadę dobrego sąsiedztwa.”

Pismem z 23 maja 2024 r. o uwagach strony został poinformowany pełnomocnik Wnioskodawcy.

W odpowiedzi z 28 maja 2024 r. pełnomocnik przedstawił stanowisko Inwestora wyjaśniając, że (cyt.): „Planowane usytuowanie hali magazynowej jest zgodne z przepisami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225 z póź. zm.), tj.:

- planowana odległość minimalna od wschodniej granicy działki wynosi 4,0m (dopuszczalna odległość dla ściany bez otworów okiennych i drzwiowych wynosi min. 3,0m)

planowana odległość hali do najbliższego położonego budynku (hala na działce nr 1106/121 wynosi 20,0m+26,9m (min. odległość to 20,0m wg przepisów dot. warunków pożarowych)

Projektowana hala będzie niższa o ok.1,0m od hali istniejącej na działce Inwestora. Usytuowanie projektowanej hali nie wpływa na zacielenie paneli fotowoltaicznych znajdujących się na dachu hali zlokalizowanej na działce 1106/121. Panele PV zamontowane na placu pomiędzy halami na działkach 1407/108 i 1106/121 są obecnie zacielenie przez istniejącą halę f-my IDEPOL od strony zachodniej i częściowo południowo – zachodniej. Taka lokalizacja paneli fotowoltaicznych nie brała pod uwagę, że sąsiedni zakład będzie się rozwijać i może zostać podjęta decyzja o jego rozbudowie.

Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia można stwierdzić, że planowane usytuowanie zamierzonej inwestycji jest prawidłowe, inna lokalizacja nowej hali na działce 1407/108 nie jest możliwa ze względu na istniejące zainwestowanie terenu a zasada dobrego sąsiedztwa powinna działać w dwie strony.”

Pismem z 10 czerwca 2024 r. poinformowano stronę wnoszącą uwagi o istocie decyzji o warunkach zabudowy oraz przekazano wyjaśnienia Inwestora.

Odnosząc się do powyższych uwag dotyczących planowanej inwestycji wskazać należy, że zasada dobrego sąsiedztwa w świetle przepisów u.p.z.p., ma celu sprawdzenie kontynuacji funkcji, która jest w terenie. Oznacza to między innymi, że nowa zabudowa powinna stanowić kontynuację zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie inwestycji. W przypadku przedmiotowej inwestycji jest to zabudowa przemysłowa, więc zasada ta zgodnie z przepisami u.p.z.p. została zachowana.

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest pierwszą z cyklu decyzji, wydawanych w procesie inwestycyjnym. Ma ona wstępny charakter i zawiera tylko ogólne stwierdzenie, iż możliwa jest realizacja określonego rodzaju inwestycji na danym terenie. Decyzja ta nie przesądza o konkretnych

rozwiązaniach projektowych (technicznych) przyszłej zabudowy i nie stanowi podstaw do rozpoczęcia robót budowlanych. W związku z tym uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości takie jak, np.: zacienianie powodujące spadek wydajności istniejącej instalacji fotowoltaicznej nie może być badane, ani też weryfikowane przez organ administracji prowadzący postępowanie o ustalenie warunków zabudowy.

Natomiast w przypadku złożenia przez inwestora wniosku o pozwolenie na budowę możliwość realizacji konkretnych rozwiązań projektowych, będzie oceniana w świetle przepisów Prawa budowlanego i wydanych na jego podstawie aktów wykonawczych. W związku z tym na etapie udzielania pozwolenia na budowę zostaną rozstrzygnięte szczegółowe kwestie m.in. na temat zacieniania, usytuowania, wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich.

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. Przepisu dotyczącego warunków dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust.1 pkt 1 u.p.z.p.) nie stosuje się dla inwestycji produkcyjnych (art. 61 ust. 2 u.p.z.p.), gdy teren był na ten cel przeznaczony w planie, który utracił moc. W poprzednim planie miejscowym, wnioskowany teren przeznaczony był pod zabudowę i urządzenia związane z działalnością gospodarczą obejmującą działalność o charakterze produkcyjno-usługowym (jednostka urbanistyczna G.PB). Dla funkcjonowania zakładu produkcyjnego niezbędne są nie tylko hale produkcyjne, lecz również magazynowe, socjalno-biurowe, badawcze, infrastruktura techniczna itp. Planowane przedsięwzięcie, jako służące do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obiektu wytwórczego, stanowi funkcję uzupełniającą w stosunku do istniejącej zabudowy przemysłowej. Mieści się również w pojęciu „terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej” (tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów). W tej sytuacji oznacza to, że nie ma zastosowania zasada „dobrego sąsiedztwa” wyrażona w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. W konsekwencji nie ma konieczności określenia obszaru analizowanego i przeprowadzenia oceny kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
3. Spełniony został wymóg, że teren planowanej inwestycji posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do ul. Towarowej
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 symbolem: Ba – tereny przemysłowe. Nie podlega ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych [6].
6. **Przedmiotowa inwestycja została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i uzyskała decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z 5 lutego 2024 roku, znak: KŚ-III.6220.49.2023.AO**
7. Spełniony został wymóg, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
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 [7], 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.

Wobec spełnienia wymogów ustawowych w powiązaniu z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną – Katarzynę Sobocińską.

### **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/GL 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 2023 r. poz. 977 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 2024 r. poz. 572.; 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. z 2003 r. 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. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm., zwane: rozporządzeniem.);
- [1] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), w szczególności art. 72, 73.
  - [2] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.), w szczególności art. 144.
  - [3] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 822).
  - [4] 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).
  - [5] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.), w szczególności: art. 4 pkt 3a.
  - [6] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).
  - [7] Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 555), w szczególności: art. 5 ust. 1, art. 22 ust. 2 pkt 1.
  - [8] Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

**Załączniki:**

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 (załącznik do decyzji)
2. Wyniki analizy część tekstowa

Opłata skarbową: 0,00 zł (słownie: zero złotych)

– Zgodnie z „wykazem przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia” stanowiącym załącznik do ustawy o opłacie skarbowej [8] – część I poz. 8.

**Otrzymują:**

[Redacted area containing names and addresses of recipients]