

GWP.6730.144.2024.HZ

## DECYZJA Nr 184/2024

### ustalająca warunki zabudowy dla „KOLSATPOL” Sp. z o.o. z siedzibą w Tychach

dla inwestycji pod nazwą:

**Budowa hali produkcyjno-magazynowej (segment A+B) z częścią socjalno-biurową oraz niezbędną infrastrukturą, budowa stacji transformatorowej, budowa portierni, na parcelach nr: 1107/55, 806/20, 819/9, 821/20, 808/20, 849/20 przy ul. Oświęcimskiej w Tychach.**

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

1. Teren inwestycji: działki nr 1107/55, 806/20, 819/9, 821/20, 808/20, 849/20 o łącznej powierzchni 55 140 m<sup>2</sup>.
2. Rodzaj zabudowy: **zabudowa produkcyjna.**

#### **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 produkcyjno-magazynowej (segment A + B), z częścią socjalno-biurową oraz niezbędną infrastrukturą, zbiornik wody p.poż., zbiornik retencyjny na wody opadowe, budowa stacji transformatorowej, budowa portierni. Pomiędzy segmentami A i B planuje się zadaszenie placu manewrowego na wysokości 10 – 13, 5 m. Powierzchnia zadaszenia ok. 1700 m<sup>2</sup>. W zakładzie produkcyjnym planuje się prowadzenie procesów produkcji elementów z rur, usługi cięcia blach, a także produkcję na indywidualne zamówienia, dostosowując się do konkretnych wymiarów i specyfikacji klientów. Zakłada się możliwość etapowania inwestycji.

Charakterystyczne parametry inwestycji: powierzchnia zabudowy: 20 000 – 20 548 m<sup>2</sup>.

Hala produkcyjno – magazynowa z częścią socjalno-biurową (segment A):

- ✓ szerokość elewacji frontowej: 161 – 178 m
- ✓ wysokość: 11,5 – 13 m
- ✓ geometria dachu: dach płaski.

Hala produkcyjno – magazynowa z częścią socjalno-biurową (segment B):

- ✓ szerokość elewacji frontowej: 100 – 111 m
- ✓ wysokość: 11,5 – 13 m
- ✓ geometria dachu: dach płaski.

Budynek stacji transformatorowej, budynek portierni 1 i 2:

- ✓ szerokość elewacji frontowej: 3 – 6 m
- ✓ wysokość: 2,5 – 4 m
- ✓ geometria dachu: dach płaski.

Zbiornik wody p.poż.: pojemność 100 – 450 m<sup>3</sup>; wysokość 8 – 10 m

Zbiornik retencyjny na wody opadowe: pojemność 1200 – 2500 m<sup>3</sup>; wysokość: 2,5 – 4 m.

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. 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.

2. **Inwestycję należy realizować na warunkach ustalonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak BGO.6220.5.2024.MS z 23 lipca 2024 r. wydanej przez Burmistrza Mikołowa.**

#### **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. W oparciu o opinię Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach znak DIR.4500.49.4440.2024.KK z dnia 30 września 2024 r. należy:
  - podłączenie komunikacyjne inwestycji do ul. Oświęcimskiej należy realizować przez istniejącą drogę wewnętrzną;
  - parametry zjazdu należy dostosować do gabarytów pojazdów obsługujących inwestycję;
  - należy spełnić następujące standardy parkingowe dla części produkcyjno - magazynowej:
    - ✓ 1 miejsce postojowe (mp) na 2 stanowiska pracy (dotyczy najliczniejszej zmiany),
    - ✓ 20 mp dla samochodów członowych
    - ✓ 20 mp dla samochodów dostawczych
    - ✓ 1 miejsce postojowe rowerowe na 20 stanowiska pracy,
  - miejsca postojowe rowerowe należy wykonać, jako stojaki typu „U” zgodnie ze standardami i wytycznymi kształtowania infrastruktury rowerowej „Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii”

#### **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:
  - 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**

Wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

### **Uzasadnienie**

W dniu 8 sierpnia 2024 roku wpłynął wniosek [REDAKTOR] jako pełnomocnika „KOLSATPOL” Spółki z o.o., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: budowa hali produkcyjno-magazynowej (segment A+B) z częścią socjalno-biurową oraz niezbędną infrastrukturą, budowa stacji transformatorowej, budowa portierni, na parcelach nr: 1107/55, 806/20, 819/9, 821/20, 808/20, 849/20 przy ul. Oświęcimskiej 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 z Ewidencji Gruntów i Budynków ustaliliśmy strony postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy). Pismem z 4 września 2024 roku zawiadomiliśmy strony o wszczętym postępowaniu. Strony nie wniosły uwag. 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 wystąpiliśmy o opinie i uzgodnienia do:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Tychach w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 2a) u.p.z.p.– postanowienie nr 164/2024 znak NS-ZNS.9022.4.152.704.2024 z 24 września 2024 r.
- Ministerstwa Klimatu i Ochrony Środowiska (właściwego organu administracji geologicznej) w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 4a) u.p.z.p.– ponieważ nie zajęło stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia uzgodnienia uważa się za dokonane w trybie „milczącej zgody”.
- Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 9) u.p.z.p.– opinia z 30 września 2024 r.

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. Przedmiotowy teren położony jest w strefie działalności gospodarczej o charakterze produkcyjno – usługowym. Jest to obszar terenów przemysłowych „Wschód” w Urbanowicach, stanowiący pewną całość urbanistyczną. Charakteryzuje się spójnością cech i parametrów zabudowy oraz gabarytów i formy architektonicznej budynków oraz intensywności wykorzystania terenu. Analiza przedłożonych akt sprawy wykazała, że w obszarze analizowanym wokół wnioskowanych działek wybudowane są obiekty przemysłowe (m.in. FCA Poland – producent samochodów), budynki magazynowe. Dla funkcjonowania zakładu produkcyjnego niezbędne są nie tylko hale produkcyjne, lecz również magazynowe i socjalno-biurowe, oraz infrastruktura techniczna, technologiczne instalacje, itp. Stąd też planowane przedsięwzięcie stanowi zabudowę produkcyjną. Stanowi funkcję uzupełniającą w stosunku do istniejącej zabudowy przemysłowej. Nie pozostaje w konflikcie z funkcją przemysłową występującą w obszarze analizowanym. Przepisu dotyczącego warunków 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). W związku z powyższym 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 – pośredni do ul. Oświęcimskiej, poprzez ustanowienie służebności gruntowej po działkach nr: 1105/55, 1106/55, 1108/55, 822/55, 846/7.
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, dr - drogi. Nie podlega ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych [6].
6. Spełniony został wymóg, że decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
7. 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 [8], 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 Rozwoju i Technologii, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe. Projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną – Halinę Zastryżną.

### **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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.; zwana u.p.z.p.) w szczególności: art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i ust. 4, art. 61 ust. 1 pkt 1-5 i ust. 5, art. 63 ust. 2 - 4, art. 64 ust. 1, art. 65 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2.
- Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.; 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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1116; zwana „r.w.n.z.”)

[1] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).

[2] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 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 (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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

[5] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), w szczególności: art. 4 pkt 3a.

[6] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

[7] Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

- [8] Ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), w szczególności art. 5 ust. 1, art. 22 ust. 2 pkt 1.

**Załączniki:**

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

Opłata skarbową 00,00 zł .  
Zgodnie z „wykazem przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia” stanowiącym załącznik do ustawy [7] – część I poz. 8, kol. 4.

**Otrzymują:**

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. „WESTINVEST GESELLSCHAFT FÜR INVESTMENTFONDS MBH” – 00-839 Warszawa, ul. Towarowa 28
8. „FCA POLAND” Sp. z o.o. – 43-300 Bielsko-Biała, ul. Grażyńskiego 141
9. „LASERTEC” S.A. – Tychy, ul. Oświęcimska 321
10. GWP aa