

DECYZJA Nr 46/2022

ustalająca warunki zabudowy dla Spółki Jawnej „TRANS-TRUCK-SERWIS DROB”

dla inwestycji pod nazwą:

Budowa budynku magazynowego z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą techniczną, na parcelach nr 882/58, 817/58, 382/58, 873/58 położonych przy ul. Oświęcimskiej w Tychach.

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

1. Teren inwestycji: działki nr 882/58, 817/58, 382/58, 873/58 o łącznej powierzchni 33 137 m².
2. Rodzaj zabudowy: **zabudowa przemysłowa (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 budynku magazynowego jednokondygnacyjnego z częścią dwukondygnacyjną – mieszczącą zaplecze socjalne i część biurową oraz budowa budynku portierni (przy wjeździe). Planowana jest infrastruktura towarzysząca taka jak: drogi wewnętrzne, place, zbiornik przeciwpożarowy (o średnicy max 8 m i wysokości max 6 m), mury oporowe.
2. **Linia zabudowy:** ustaliliśmy zgodnie z oznaczeniem na załączniku mapowym nr 1, z dopuszczeniem realizacji poza linią zabudowy budynku portierni z zachowaniem odległości od krawędzi jezdni wynikających z ustawy o drogach publicznych [8].
3. **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem:** 25 – 25,5 % z zachowaniem minimalnego standardu 35 % terenu biologicznie czynnego.
4. **Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki:** 80 – 120 m.
5. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:** część socjalno-biurowa 7,5 – 9,5 m; magazyn 11 – 13 m.
6. **Geometria dachu:** dach płaski.

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. **Inwestycje należy realizować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną przez Prezydenta Miasta Tychy z 12 lipca 2021 r. znak RKO.6220.12.2021.AŻP wraz z przeniesieniem z 27 września 2021 r.**
3. Zgodnie z pismem z 27 września 2021 r. Wydziału Komunalnego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa:
 - lokalizacja planowanej inwestycji nie może mieć negatywnego wpływu na urządzenie wodne (obwałowanie koryta cieku), w zakresie osiadania i uszkodzeń budowli oraz osuwania się gruntu przy urządzeniu [10];
 - w przypadku konieczności wykonania wylotu kanalizacji deszczowej należy wykonać projekt urządzenia wodnego oraz uzgodnić go z tut. Wydziałem;
 - na odprowadzenie wód opadowych do cieku oraz wykonanie urządzenia wodnego (wylotu wód do cieku), wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego [10];

- na terenie planowanej inwestycji przebiega rów melioracyjny, na którego likwidację należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne [10].

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 pismami:
 - Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji z dnia 14 lipca 2021 r. znak TS/ER/As@3169/S.1484982/T/67/4833/2021;
 - Regionalnego Centrum Gospodarki Wodno – Ściekowej S.A. z dnia 8 lipca 2021 r. nr sprawy KA/PS/2912/07/202;
 - Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. znak 3100/0000134582/00001/2021/00000 z dnia 15 lipca 2021 r.
 - TAURON Dystrybucja oświadczenie z dnia 2 lipca 2021 r.
3. Podłączenie komunikacyjne inwestycji należy realizować na warunkach uzgodnionych z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Tychach, pismem znak DDA-14/264/06783/2021/EW z 24 września 2021 r. oraz DIR.4500.7.331.2022.EW z 26 stycznia 2022 r.:
 - podłączenie komunikacyjne należy realizować poprzez ul. Oświęcimską. Niemniej jednak ruch pojazdów ciężarowych dopuszcza się wyłącznie na odcinku od zjazdu do ronda;
 - parametry zjazdu należy dostosować do gabarytów pojazdów obsługujących inwestycję;
 - na zjeździe należy zachować ciągłość nawierzchni i kolorystykę istniejącego chodnika oraz drogi rowerowej;
 - układ dróg wewnętrznych powinien posiadać jezdnię o szerokości min. 5 m oraz min. jednostronny chodnik o szerokości 2 m;
 - parametry układu wewnętrznego należy dostosować do przejazdu pojazdów miarodajnych,
 - należy spełnić następujące standardy parkingowe:
 - dla magazynów:
 - ✓ 1 mp (miejsce postojowe) na 2 stanowiska pracy,
 - ✓ 1 mp dla samochodów ciężarowych na 750 m² powierzchni użytkowej,
 - ✓ 1 mpr (miejsce postojowe rowerowe) na 4 stanowiska pracy
 - dla części socjalno-biurowej:
 - ✓ 1 mp na 2 stanowiska pracy,
 - ✓ 1 mpr na 4 stanowiska pracy.

W przypadku innego charakteru działalności (nieujętego w ww. standardach) bilans parkingowy należy uzgodnić osobnym opracowaniem.

- planowaną obsługę komunikacyjną do inwestycji należy zorganizować w sposób wykluczający możliwość postoju pojazdów ciężarowych na ul. Oświęcimskiej;
- miejsca postojowe rowerowe należy wykonać, jako stojak rowerowy typu „U” zgodnie ze „Standardami i wytycznymi kształtowania infrastruktury rowerowej” Górnośląsko — Zagłębiowskiej Metropolii;
- ze względu na fakt, że ul. Oświęcimska (DK-44) została niedawno przebudowana, ewentualne prace w tym rejonie należy wykonywać w porozumieniu i pod nadzorem wykonawcy ww. inwestycji MZUiM (firmy Eurovia) lub na zasadach przejęcia rękojmi przez Inwestora niniejszego przedsięwzięcia w zakresie przebudowywanego fragmentu drogi na okres udzielonej rękojmi;
- inwestycję w zakresie działek miejskich należy prowadzić zgodnie z Zarządzeniem nr 0050/420/19 Prezydenta Miasta Tychy z 24 grudnia 2019 r. w sprawie wprowadzenia "Systemu zarządzania publicznymi terenami zieleni dla miasta Tychy";
- sugeruje się stosowanie ww. dokumentu również na terenie inwestora.

Przyjęte rozwiązania powinny spełniać wymagania ustawy o drogach publicznych [8] oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie [9].

W sytuacji wystąpienia zakresu prac obejmujących budowę lub przebudowę infrastruktury drogowej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, Inwestor jest zobowiązany dokonać z tutejszym Zarządem uzgodnień szczegółowych w zakresie projektu budowlanego lub wykonawczego branży drogowej dla planowanych inwestycji, w szczególności dotyczy to zjazdów, miejsc postojowych, dojść pieszych oraz lokalizacji przyłączy technicznych. Należy wykonać projekty tymczasowej i docelowej organizacji ruchu oraz uzyskać ich zatwierdzenie u zarządzającego ruchem w mieście. Przed przystąpieniem do realizacji prac budowlanych w obrębie pasa drogowego dróg publicznych inwestor zobowiązany jest zgodnie z art. 40 ww. ustawy o drogach publicznych do uzyskania w MZUiM zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym. Wniosek na zajęcie pasa drogowego należy złożyć w siedzibie tutejszego Zarządu w terminie nie późniejszym niż miesiąc przed planowanym rozpoczęciem prac.

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”.
7. Należy wykonać:
 - **ekrany akustyczne z paneli pełnych, obustronnie pochłaniających i izolujących dźwięki typu „zielona ściana”, umożliwiających obsadzenie zielenią – od strony południowej, południowo-zachodniej i zachodniej;**
 - **szlaban rozdzielający drogę dojazdową od drogi pożarowej, w celu uniemożliwienia ruchu pojazdów typu TIR drogą pożarową;**
 - **wygluszenie centrali wentylacyjnej oraz osłonięcie jej podwyższoną attyką;**
 - **na elewacji budynku głównego (magazynowego) należy zastosować kolorystykę w barwach stonowanych, odcieniach szarości w kolorze RAL: 9007, 7042, 7036, 9006, 9018, 9022, 9023, 7044, 7045, 7046, 7040, 7038, 7037, 7036, 7035, 7030, 7004, 7003, 7001. Dopuszcza się inną kolorystykę na elewacji części socjalno-biurowej.**

VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

U z a s a d n i e

W dniu 3 września 2021 roku wpłynął wniosek Pani Małgorzaty Jesioneckiej, jako pełnomocnika Spółki w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: budowa budynku magazynowego z częścią socjalno-biurową wraz z infrastrukturą techniczną, na parcelach nr 882/58, 817/58, 382/58, 873/58 położonych 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 14 września 2021 roku zawiadomiliśmy strony o wszczętym postępowaniu. 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 trakcie postępowania, 22 października 2021 r. wpłynęły do organu dwa pisma strony – Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. W pierwszym z nich, wyrażono obawy związane z przyszłą emisją hałasu i spalin powodowaną przez samochody dostawcze wjeżdżające na teren planowanego zakładu oraz lokalizacją drogi dojazdowej i parkingów w bezpośrednim sąsiedztwie jej działki. Wpłynie to na komfort życia nowych lokatorów realizowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w ramach działalności spółki. W kolejnym piśmie, poinformowano o wynikach spotkania z Inwestorem hali, który zobowiązał się do wykonania na własny koszt ekranów akustycznych, szlabanu rozdzielającego drogę dojazdową od drogi pożarowej oraz wygłuszenia centrali wentylacyjnej.

Pismem z 9 listopada 2021 r., w myśl art. 9, 10 oraz art. 79 a k.p.a. wnioskodawca został poinformowany o wynikach analizy i możliwości realizacji inwestycji w kształcie odbiegającym od dołączonego do wniosku załącznika graficznego jak i również określonych we wniosku charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji. W odpowiedzi, wnioskodawca pismem z 16 grudnia 2021 r. ostatecznie wniósł zmiany do wniosku w zakresie zmniejszenia powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej i wysokości.

Pismem z 1 lutego 2022 r. zawiadomiliśmy strony o zebraniu dowodów. W dniu 8 lutego 2022 r. wpłynęło do organu kolejne pismo Tyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Uwagi dotyczą sposobu poprowadzenia drogi manewrowej i pożarowej, który sugeruje, że Inwestor ma w planach zasadniczą rozbudowę budynku magazynowego. Powołując się na dobro i względny komfort życia mieszkańców aktualnie powstającego budynku komunalnego sugerują, „by droga manewrowa przechodząca w pożarową znalazła się w bezpośrednim sąsiedztwie hali, a nie jak to ma aktualnie miejsce parę metrów od okien budynku mieszkalnego.” W odpowiedzi, pismem z 21 lutego 2022 r (data wpływu) pełnomocnik Inwestora odniósł się do złożonych uwag. Między innymi wyjaśnił w nim, że projektowana droga w części zachodniej i północno-zachodniej będzie służyła wyłącznie samochodom osobowym jako dojazd do parkingu oraz będzie pełnił funkcję drogi pożarowej. W części północno-zachodniej nie będzie ruchu samochodów ciężarowych.

Odnosząc się do ww. uwag stron postępowania, należy wyjaśnić, że prawa osób trzecich podlegają ochronie, co prawda zarówno na etapie warunków zabudowy, jak też na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę, lecz zakres tej ochrony jest różny w obu tych postępowaniach. W postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy ochrona praw osób trzecich nie może być rozumiana zbyt szeroko i nie może ona wkraczać w kognicję organów administracji architektoniczno-budowlanej. W postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy może następować tylko w takim zakresie, w jakim nie jest objęta przepisami Prawa budowlanego, a więc w granicach określonych ustaleniami przepisów odrębnych w razie braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalona linia orzecznicza sądów administracyjnych przyjmuje, że nie jest dopuszczalne przekształcenie postępowania o ustalenie warunków zabudowy w postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 października 2006 r., IV SA/Wa 1323/06, opubl. LEX 283553). Inwestor otrzymując decyzję o warunkach zabudowy uzyskuje, bowiem tylko ogólną informację, iż możliwa jest realizacja określonego rodzaju inwestycji na jego działce. Nie oznacza to jednak, że otrzyma on pozwolenie na budowę, co do konkretnej, określonej w projekcie budowlanym inwestycji. W konsekwencji, dopiero 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.

W toku postępowania wystąpiliśmy o uzgodnienie do:

- Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Tychach – pismo z 24 września 2021 r. (wpływ 29 września 2021 r.) oraz z 26 stycznia 2022 r. znak DIR.4500.7.331.2022.EW;
- Wydziału Komunalnego, Ochrony Środowiska i Rolnictwa tut. Urzędu – pismo z 27 września 2021 r. (wpływ 29 września 2021 r.);
- Departamentu Nadzoru Geologicznego i Polityki Surowcowej w Ministerstwie Klimatu i Środowiska - nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia, uzgodnienie stało się dokonane w trybie „milczącej zgody”;

- Zarządu Zlewni w Katowicach - nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia, uzgodnienie stało się dokonane w trybie „milczącej zgody”.

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 zabudowy na działkach sąsiednich.
3. Spełniony został wymóg, że teren planowanej inwestycji posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej – bezpośrednio do ul. Oświęcimskiej.
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: R – grunty orne, Ł – łąki trwałe, Ws – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych [6] przepisów dotyczących ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.
6. 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 [11], 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 wyznaczyliśmy obszar analizowany i przeprowadziliśmy na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy. Front terenu inwestycji wynosi 60 m, a promień obszaru analizy będzie wynosił 180 (3 x 60 m). Obejmuje on 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
W obszarze analizy występuje funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, usługowo-handlowa, przemysłowa.
- Linię zabudowy
Nieprzekraczalną linię zabudowy ustaliliśmy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 w skali 1:1000), z dopuszczeniem realizacji poza nią budynku portierni z zachowaniem odległości od krawędzi jezdni wynikających z ustawy o drogach publicznych [8].
- Wskaźnik zabudowy
Średnia wartość wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu w obszarze analizy wynosi 16 %. Wskaźnik wnioskowany 25 – 25,5 % jest różny od średniej. Dopuszczalne jest wyznaczenie innego wskaźnika, jeżeli wynika to z analizy. Zbadaliśmy istniejące wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy - tabela Nr 1. Dla działki zabudowanej obiektami o podobnej funkcji do wnioskowanej, wskaźnik wynosi 25 % (poz. nr 1 w tabeli). W związku z tym, ustaliliśmy go zgodnie z wnioskiem. Minimalny standard terenu biologicznie czynnego 35 %.
- Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki

Wyliczona średnia dla obszaru analizowanego to 21 m. Wnioskowana szerokość wynosi $80 \div 120$ m. Obiekty znajdujące się na działkach sąsiednich mają różne gabaryty i proporcje długości obiektu do jego szerokości, np. działka nr 1444/40 (poz. 1 w tabeli) – dł. 120 m, szer. 60 m. Biorąc powyższe pod uwagę, przychyliłiśmy się do ustalenie przedmiotowego parametru na poziomie wnioskowanym.

- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki
Średnia wartość parametru w obszarze analizy dla dachów płaskich wynosi 6 m. Wnioskowana wysokość jest różna od średniej. Dopuszczalne jest wyznaczenie innej wartości, jeżeli wynika to z analizy. Wnioskowany parametr jest zbliżony do wysokości budynków sąsiednich z dachami płaskimi: poz. (1) – 10 do 13 m. Na tej podstawie, ustaliliśmy ją zgodnie z wnioskiem: tj. 13 m.
- Geometrię dachu
W obszarze analizowanym występują dachy różnorodne (dwuspadowe, płaskie, złożone), co umożliwiło ustalenie geometrii dachu zgodnie z wnioskiem tj. dach płaski.

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 – 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zwana u.p.z.p.) w szczególności: art. 36, art. 37, 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 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 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; zwana - r.w.n.z.)

- [1] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.).
- [2] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 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. Nr 109, poz. 719).
- [4] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065).
- [5] Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 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 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) - w szczególności art. 10 a.
- [7] Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.).
- [8] Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.), w szczególności art. 43
- [9] Rozporządzenie MTiGM z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.).
- [10] Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 624 z późn. zm.) – w szczególności art. 211 i 212, art. 192 ust. 1, art. 389.
- [11] Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 428 z późn. zm.), 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 - 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 [7] – część I poz. 8 kol. 4 (zwolnienia).

z up. PREZYDENTA MIASTA

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

Otrzymują: