

Tychy, 11 sierpnia 2022 r.

GWP.6730.68.2022.HZ

## DECYZJA Nr 149/2022

ustalająca warunki zabudowy dla „BATO” Spółka z o.o.

dla inwestycji pod nazwą:

**Zmiana sposobu użytkowania części budynku produkcyjno – magazynowego z przeznaczeniem pod budowę linii malowania proszkowego wraz z przygotowaniem powierzchni, na działkach nr 2493/10, 2308/10, 1905/2, 1903/1 położonych przy ul. Fabrycznej w Tychach.**

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

1. Teren inwestycji: działki nr 2493/10, 2308/10, 1905/2, 1903/1.
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:** zmiana sposobu użytkowania części budynku magazynowego z przeznaczeniem pod budowę linii malowania proszkowego wraz z przygotowaniem powierzchni.
2. Z uwagi na charakter inwestycji oraz fakt, że teren objęty wnioskiem inwestora w planie zagospodarowania gminy, który utracił moc, przeznaczony był pod budowę 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.
3. **Należy spełnić warunki decyzji Prezydenta Miasta Tychy o środowiskowych uwarunkowaniach z 15 kwietnia 2022 roku znak: RKO.6220.4.2022.AŻP.**

### **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.

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

1. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej będzie realizowana z istniejących instalacji w budynku.
2. Podłączenie komunikacyjne inwestycji należy realizować poprzez istniejący układ dróg wewnątrz zakładowych na zasadach dotychczas obowiązujących.

### **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 18 maja 2022 roku wpłynął wniosek Pani Barbary Kurkowskiej, działającej, jako pełnomocnik „BATO” Sp. z o.o., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: *Zmiana sposobu użytkowania części budynku produkcyjno – magazynowego z przeznaczeniem pod budowę linii malowania proszkowego wraz z przygotowaniem powierzchni, na działkach nr 2493/10, 2308/10, 1905/2, 1903/1 położonych przy ul. Fabrycznej 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 25 maja 2022 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.

Po zawiadomieniu stron o wszczęciu postępowania oraz zebraniu dowodów z 28 lipca 2022 roku strony nie wniosły uwag. 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. Przepisu dotyczącego warunków sąsiedztwa nie stosuje się dla inwestycji produkcyjnych, gdy teren był na ten cel przeznaczony w planie, który utracił moc. W ww. planie miejscowym, wnioskowany teren przeznaczony był pod zabudowę i urządzenia związane z działalnością gospodarczą obejmującą działalność o charakterze produkcyjno-usługowym (jednostka urbanistyczna G.PB). Wnioskowany zakres rzeczowy stanowi funkcję produkcyjną, 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”. W konsekwencji nie ma konieczności określenia obszaru analizowanego

i przeprowadzenia oceny kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych.
3. Spełniony został wymóg, że teren planowanej inwestycji posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej – pośredni do ul. Fabrycznej poprzez działki nr 2491/10, 2492/10.
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. 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 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 zawartych w wyżej przytoczonych uzgodnieniach organów.

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 – 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 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 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.).
- [2] 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.
- [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 (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326).
- [7] Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.).
- [8] 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.

Zgodnie z „wykazem przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia” stanowiącym załącznik do ustawy [7].

  
z up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr inż. arch. Mariola Ciesielska-Wilczok  
Kierownik Referatu Urbanistyki  
Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistyki

#### Otrzymują:

1. P. Barbara Kurkowska (pełnomocnik BATO Sp. z o.o.)
2. Stora Enso Poland S.A. z siedzibą w Ostrołęce – Tychy, ul. Przemysłowa 52
3. Górnośląskie Przedsiębiorstwo „LAK” Sp. z o.o. – Tychy, ul. Fabryczna 5
4. CIS Strefa Sp. z o.o. Sp. k. – Tychy, ul. Katowicka 20
5. P. Teresa Ćmok
6. P. Wanda Krótki
7. P. Anna Gałaszek
8. GWP aa