

DECYZJA Nr 16/2023

ustalająca warunki zabudowy dla Przedsiębiorstwa Produkcyjno Usługowego
„Prodrex” Sp. z o.o. z siedzibą w Rudolowicach

dla inwestycji pod nazwą:

**Utwardzenie części terenu działki nr 1139/17 w Tychach przy ul. Świerczyńskiej
na potrzeby inwestycji pod nazwą: „Zbieranie i przetwarzanie odpadów stanowiących
elementy metali żelaznych i nieżelaznych”.**

I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

1. Teren inwestycji: działka oznaczona numerem 1139/17 – obręb 0004 Urbanowice, arkusz mapy 10, położone przy ulicy Świerczyńskiej w Tychach.
2. Rodzaj zabudowy: **zabudowa usługowa.**

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:** utwardzenie terenu o powierzchni od 1500 m² do 1700 m² z przeznaczeniem na zbieranie i przetwarzanie odpadów stanowiących elementy metali żelaznych i nieżelaznych.
2. Z uwagi na zakres inwestycji, który nie narusza istniejących wskaźników, odstąpiliśmy od wyznaczania parametrów określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest: linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, geometrii dachu.

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 Tychy o środowiskowych uwarunkowaniach z 16 września 2022 r., oznaczonej sygnaturą RKO.6220.34.2021.AŻP.**
2. Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów, z uwzględnieniem równoważonego rozwoju wynikające z wymagań ustawy Prawo ochrony środowiska [1] w zakresie: ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

IV. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Rozwiązanie projektowe wnioskowanej inwestycji należy uzgodnić z użytkownikami kolidujących sieci podziemnych i naziemnych.
2. Dojazd do inwestycji należy realizować poprzez istniejący układ komunikacyjny od ulicy Świerczyńskiej w Bieruniu poprzez działki nr: 624/13, 446/13, 733, 448/15, 743/15, 686/17, 1139/17.
3. Należy wykazać się stosownym prawem przejazdu przez wskazane działki.

V. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Należy zachować warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, określone 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 zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
4. Należy zachować warunki w zakresie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne.
5. Sposób prowadzenia robót budowlanych nie może utrudniać obsługi komunikacyjnej parcel sąsiadujących z inwestycją.

VI. Warunki lokalizacji inwestycji wynikające z przepisów odrębnych:

Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy spełnić wymogi i ograniczenia wynikające z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów [5].

VII. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

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

U z a s a d n i e

10 października 2022 r. wpłynął wniosek spółki z o.o. Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe „Prodrex” z siedzibą w Rudoltowicach, reprezentowanej przez pełnomocnika – Pana Tomasza Skrabakę, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą: Utwardzenie części terenu działki nr 1139/17 w Tychach przy ul. Świerczyńskiej. Po przeanalizowaniu wniosku wezwaliśmy wnioskodawcę pismem z 27 października 2022 r. (data potwierdzenia odbioru pisma: 03.11.2022 r.) do jego uzupełnienia. Wnioskodawca uzupełnił wniosek 16 listopada 2022 r.

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 zasobu Wydziału Geodezji ustaliliśmy strony postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy). Pismem z 21 listopada 2022 r. zawiadomiliśmy strony o wszczęciu postępowania. W toku postępowania uzyskaliśmy uzgodnienia:

- Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów – pismo z 5 grudnia 2022 r. (data wpływu: 13 grudnia 2022 r.),
- organu administracji geologicznej – postanowienie z 14 grudnia 2022 r. (data wpływu: 22 grudnia 2022 r.)

Pismem z 20 stycznia 2023 r. zawiadomiliśmy strony o zgromadzeniu wymaganych dokumentów i możliwości zapoznania się z projektem decyzji. W trakcie postępowania strony nie wnosiły 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 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. W odniesieniu do warunku dotyczącego kontynuacji zabudowy na działkach sąsiednich ustalono, że planowany zakres inwestycji spełnia ustawowy wymóg. Wnioskowana zmiana zagospodarowania terenu nie stanowi obiektu kubaturowego, jest uzupełnieniem funkcji w obszarze analizy. W związku z tym, planowane przedsięwzięcie nie stoi w sprzeczności z istniejącą zabudową i funkcją w terenie analizowanym.
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 – ulicy Świerczyńskiej w Bieruniu.

4. Spełniony został wymóg, że uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.
5. Teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Teren oznaczony jest symbolem Ba – tereny przemysłowe [3].
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 [6], 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 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 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 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.), w szczególności art. 72, 73;
- [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] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), w szczególności art. 10a;
- [4] Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.);
- [5] 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);
- [6] 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 ust. 2 pkt 1;

z up. PREZYDENTA MIASTA


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

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500
2. Wyniki analizy część tekstowa

Opłata skarbową 0,00 zł (zero złotych).

Zgodnie z „wykazem przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia” stanowiącym załącznik do ustawy o opłacie skarbowej [4].

Otrzymują:

1. Pan Tomasz Skrabaka, DROCAD sp. z o.o. – 43-100 Tychy, ul. Katowicka 202, pełnomocnik PPU „Prodrex” sp. z o.o.
2. FCA Poland S.A. 43-300 Bielsko-Biała, ul. Grażyńskiego 141
3. GWP aa

GLÓWNY SPECJALISTA
Referatu Urbanistyki

mgr Grzegorz Łukaszek