

Nr sprawy: UiA.6730.1.025.2012

**DECYZJA Nr UiA.6730.86.2012  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust.1 i art. 60 ust. 1 oraz art. 61 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589), zgodnie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)  
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 3 lutego 2012r.

**ustalam warunki zabudowy**

dla Pszczyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. o.o., ul. Kilińskiego 5a, 43-200 Pszczyna,  
dla zamierzenia inwestycyjnego przewidzianego do realizacji na terenie obejmującym nieruchomości ozn. nr: ew. 588/17 pow. 0,3775 ha, 589/17 o pow. 0,3589 ha; 590/17 o pow. 0,4497 ha, 591/17 o pow. 0,4764 ha; 592/17 o pow. 0,3734 ha; 593/17 o pow. 0,3380 ha; 594/17 o pow. 0,4574 ha; 595/17 o pow. 0,4124 ha; 596/17 o pow. 0,3717 ha obr. Poręba 0007, ark. 4, położonych w Porębie.

**1. Rodzaj inwestycji:**

***Budowa trzydziestu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną dla osiedla, realizowanych na nieruchomości oznaczonej działkami nr 588/17, 589/17, 590/17, 591/17, 592/17, 593/17, 594/17, 595/17, 596/17, położonymi w Porębie.***

**1) Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

**a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz sposobu zagospodarowania terenu:**

- nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości ok. 6 m od północnej i południowej granicy działki (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1),
- udział wielkości powierzchni zabudowy: do 25 %,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- parametry dla każdego budynku:
  - szerokość elewacji frontowej do 16 m,
  - geometria dachu:
    - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45° lub płaski;
  - wysokość budynku w kalenicy do 10 m kierunek kalenicy głównej równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki,
  - możliwość podpiwniczenia budynku.

**b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- projektowana inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- oddziaływanie związane z projektowaną inwestycją nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu stanowiącego własność inwestora,
- lokalizacja przedmiotowej inwestycji nie znajduje się na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- przedmiotowe zamierzenie zostało uzgodnione w zakresie ochrony gruntów rolnych – Postanowienie Starosty Pszczyńskiego z 11.04.2012r. Symbol: GN-XII.6123.32.2012,
- przedmiotowa inwestycja uzyskała uzgodnienie Marszałka Województwa Śląskiego – Postanowienie nr 233/2012 z 20.02.2012r., symbol pisma: DZ/LR/233/2012 w zakresie melioracji wodnych z zachowaniem nw. warunków:
  - przyjęcia rozwiązań projektowych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie istniejących ciągów drenarskich, administrowanych przez Urząd Miasta Pszczyna,
  - w przypadku uszkodzenia istniejących ciągów drenarskich – dokonania ich naprawy na koszt inwestora.
  - zgłoszenia zakresu i terminu wykonania prac w Urzędzie Miasta Pszczyna,

**c)obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- zaopatrzenie w energię elektryczną – inwestor posiada zapewnienie zasilania w energię elektryczną od VATTENFALL Distribution Poland SA. – pismo z 24.01.2012r. Sybmol: VDP/PDP/HK/12-01-19/418,
- zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków bytowych- inwestor posiada warunki techniczne przyłączenia do sieci od Przedsiębiorstwa Inżynierii Komunalne Sp. z o.o. w Pszczynie – pismo z 15.03.2012r.,
- dostęp drogi publicznej – dostęp do drogi publicznej powiatowej ulicy Wodzisławskiej poprzez działki gminne stanowiące drogi wewnętrzne - ul. Dworska (nr działek 302/7, 158/17) i boczna od ul. Wodzisławskiej (nr działki 189/17). Przedmiotowe drogi wewnętrzne nie są objęte planami inwestycyjnymi gminy Pszczyna,
- określenie wymagań dot. miejsc parkingowych – wymagane urządzenie minimum 1 miejsca postojowego na każdy dom mieszkalny,

**d)ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- w związku z położeniem poza obszarami objętymi ochroną konserwatorską – zasad i warunków nie określa się.

**e)wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym:
  - pozbawienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,
  - pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - nie może powodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - nie może zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

**f)ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, położenia w granicy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych:**

- w związku z położeniem działki poza granicami tych terenów i obszarów – zasad i warunków nie określa się.

**2. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.**

### **Uzasadnienie**

Inwestycja obejmująca wnioskowane zamierzenie lokalizowana jest w terenie, gdzie brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół wnioskowanej nieruchomości obszar, na którym przeprowadzono analizę funkcji i cech zabudowy. Przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się lokalizację inwestycji. Na podstawie ww. analizy stwierdzono, że spełnione są warunki umożliwiające wydanie niniejszej decyzji wynikające z art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – ulicy Wodzisławskiej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ponadto w trakcie przeprowadzonego postępowania uzyskano uzgodnienia wymagane art. 53 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z opisem dołączonym do wniosku projektowana inwestycja nie będzie powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko i otoczenie. Nie jest też zaliczana do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Zgodnie z art. 56 w związku z art. 64 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku, gdy planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy. Biorąc pod uwagę powyższe, ustalono warunki zabudowy, jak w treści decyzji.

### **Pouczenie**

Niniejsza decyzja, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55),
- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2),
- podlega wygaszeniu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a nie została wcześniej wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65).

Organ, który wydał niniejszą decyzję jest zobowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (art. 63 ust.5),

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy (art. 63 ust. 4).

**Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bielsku-Białej za moim pośrednictwem, w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.**

O pozwolenie na projektowaną inwestycję należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Pszczynie, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

Oplata skarbową :zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. Nr 225 poz. 1635 z 08 grudnia 2006r.) zwolnione z opłat są podania i załączniki do podań w sprawach budownictwa mieszkaniowego.

#### **Załączniki:**

Nr 1 - mapa zasadnicza w skali 1:1000, z zaznaczeniem linii rozgraniczających teren wnioskowanej inwestycji,

Nr 2 - wyniki analizy – część pisemna i graficzna.

**Ze względu na dużą objętość, załączniki graficzne są do wglądu w Urzędzie Miejskim w Pszczynie, Wydział Urbanistyki i Architektury pok. Nr 2 w godzinach pracy Urzędu.**

z up. BURMISTRZA

  
ANNA KRZYSZTOLIK  
NACZELNIK WYDZIAŁU  
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

#### **Otrzymują:**

1. Pszczyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp.z o.o., ul. Kilińskiego 5a,  
43-200 Pszczyna

2. strony postępowania wg wykazu umieszczonego w aktach

3.a/a