

DECYZJA NR.048.2017

Na podstawie przepisów art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz.23, z późn. zm.), zwaną dalej „KPA” oraz art.59 ust.1, art.60 ust.1 i ust.4, art. 61 ust.1, art.53 ust.4, art.54 w związku z art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz.778 z późn. zm.) zwaną dalej „u.p.z.p.”, działając z urzędu od dnia 21 kwietnia 2017 r. w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla rozbudowy budynku przy ul. Głębokiej 50 od strony północno-wschodniej na części podwórza, na dz. nr 62/2 w obrębie nr 42 w Cieszynie, z przeznaczeniem na usługi o funkcji pomieszczenia warsztatów muzeum, stałą ekspozycję i komunikację oraz wykonania robót budowlanych związanych ze zmianą sposobu użytkowania pierwszego piętra budynku przy ul. Głębokiej 50 i jego oficyny z funkcji mieszkalnej na budynek usługowy o funkcji: pomieszczeń konserwatori, warsztatów, archiwum, administracji oraz czasowych ekspozycji związanych z Muzeum Drukarstwa, na dz. nr 62/2, 62/1, 63/2 i części 64/1 w obrębie nr 42 w Cieszynie. Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej w sposób bezpośredni z ul. Głębokiej i ul. Stromej.

Parametry tych robót dla rozbudowy zgodnie z wnioskiem to: powierzchnia zabudowy ok. 110 m², wysokość zabudowy jedna kondygnacja nadziemna z dachem płaskim typu tarasowego. Parametry techniczne pomieszczeń pierwszego piętra budynku Głęboka 50 i oficyny przeznaczone do zmiany sposobu użytkowania z pomieszczeń mieszkalnych na pomieszczenia usługowe dla potrzeb Muzeum Drukarstwa oraz geometria dachu obu budynków nie ulegną zmianie. Zakres robót związanych ze zmianą sposobu użytkowania dotyczy wyburzenia ścian działowych, wymiany instalacji elektrycznej, wod-kan., c.o., komputerowej.

W wyniku tych robót ulegnie zmianie rodzaj zabudowy budynków objętych wnioskiem z zabudowy mieszkalno-usługowej na zabudowę usługową.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

na rzecz **Gminy Cieszyn, Rynek 1, 43-400 Cieszyn.**

dla rozbudowy budynku przy ul. Głębokiej 50 od strony północno-wschodniej na części podwórza, na działce nr 62/2 w obrębie nr 42 w Cieszynie, z przeznaczeniem na usługi związane z funkcjonowaniem Muzeum Drukarstwa,

oraz dla wykonania robót budowlanych związanych ze zmianą sposobu użytkowania pierwszego piętra budynku przy ul. Głębokiej 50 i jego oficyny z funkcji mieszkalnej na budynek usługowy o funkcji pomieszczeń związanych z funkcjonowaniem Muzeum Drukarstwa, na działce nr 62/2, 62/1, 63/2 i część 64/1, obr. 42.

1. **Rodzaj inwestycji:** rozbudowa budynku przy ul. Głębokiej 50 o dodatkową powierzchnię zabudowy ok. 110 m² i zmiana sposobu użytkowania pierwszego piętra budynku przy ul. Głębokiej 50 i jego oficyny z funkcji mieszkalnej na usługi związane z funkcjonowaniem Muzeum Drukarstwa o powierzchni użytkowej ok. 200,0 m²,

Rodzaj zabudowy: usługowa.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności:

1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- **linię zabudowy dla nowej zabudowy od strony ul. Stromej** ustalono w odległości min. 6,0 m do pasa drogowego tej ulicy;
- **wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem określonego liniami rozgraniczającymi** ustalono w przedziale od 5,2 % do 17,6 %, udział powierzchni terenu biologicznie czynnej ustalono min. 10 %;
- **szerokość elewacji frontowej dla nowej zabudowy** od strony ul. Stromej ustalono w przedziale od 4,3 m do 7,0 m;
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej dla nowej zabudowy, jej gzymsu lub atyki:** od strony ul. Stromej ustalono w przedziale od jednej do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- **geometrię dachu dla nowej zabudowy**, ustalono jako dach płaski o kącie nachylenia głównej połaci dachowych do 5°, dopuszczalny dach płaski w formie tarasu;

2) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, zgodnie z art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- w wypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów z terenu nieruchomości w związku z planowaną inwestycją, należy przed rozpoczęciem tych robót uzyskać odpowiednią decyzję zezwalającą na wycinkę tychże drzew lub krzewów;
- zgodnie z art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ustala się, że teren inwestycji oraz tereny sąsiadujące zaliczają się do rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. f) ustawy, tzn. terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

b) w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- spełnić warunki wynikające z uzgodnienia decyzji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach:

„- należy zachować historyczną stolarkę drzwiową w obiekcie,
- należy dostosować nową rozbudowywaną część do historycznego charakteru obiektu.”

3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- ewentualne dodatkowe urządzenia budowlane niezbędne do funkcjonowania niniejszego budynku, a w szczególności w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz ciepłą, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, usuwania ścieków, wody opadowej, należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi, które należy uzyskać od gestorów poszczególnych sieci uzbrojenia terenu;

4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- realizacja planowanej inwestycji nie może pozbawić osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności oraz dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- przedmiotowe zamierzenie nie może powodować uciążliwości wywołanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także nie może zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych – bez warunków. Teren inwestycji nie jest terenem górnym.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone są kolorem zielonym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 21 kwietnia 2017 r. działając z urzędu wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla rozbudowy budynku przy ul. Głębokiej 50 od strony północno-wschodniej na części podwórza na działce nr 62/2 w obrębie nr 42 w Cieszyń, z przeznaczeniem na usługi o funkcji pomieszczenia warsztatów muzeum, stałą ekspozycję i komunikację oraz wykonania robót budowlanych związanych ze zmianą sposobu użytkowania pierwszego piętra budynku przy ul. Głębokiej 50 i jego oficyny z funkcji mieszkalnej na budynek usługowy o funkcji: pomieszczeń konserwatori, warsztatów, archiwum, administracji oraz czasowych ekspozycji związanych z Muzeum Drukarstwa, na działkach nr 62/2, 62/1, 63/2 i części działki 64/1 w obrębie nr 42 w Cieszyń. Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej w sposób bezpośredni z ul. Głębokiej i ul. Stronej.

Parametry tych robót dla rozbudowy zgodnie z wnioskiem to powierzchnia zabudowy ok. 110 m², wysokość zabudowy jedna kondygnacja nadziemna z dachem płaskim typu tarasowego. Parametry techniczne pomieszczeń pierwszego piętra budynku Głęboka 50 i oficyny przeznaczone do zmiany sposobu użytkowania z pomieszczeń mieszkalnych na pomieszczenia usługowe dla potrzeb Muzeum Drukarstwa oraz geometria dachu obu budynków nie ulegną zmianie. Zakres robót związanych ze zmianą sposobu użytkowania dotyczy powierzchni użytkowej ok. 200,0 m², o obejmuje wyburzenia ścian działowych, wymianę instalacji: elektrycznej, wod-kan., c.o., komputerowej.

W wyniku tych robót ulegnie zmianie rodzaj zabudowy budynków objętych wnioskiem z zabudowy mieszkalno-usługowej na zabudowę usługową.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 u.p.z.p. tutejszy organ dokonał analizy:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych ustaw:
 - o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - budynek przy ul. Głębokiej 50 i teren objęty wnioskiem są objęte ochroną konserwatorską wynikającą z ujęcia ich w gminnej ewidencji zabytków;
 - o ochronie przyrody – obszar inwestycji określony we wniosku nie jest objęty ochroną wynikającą z przepisów ustawy o ochronie przyrody;
 - o udostępnianiu informacji o środowisku – przedsięwzięcie inwestycyjne nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- wnioskowaną inwestycję planuje się na terenie, na którym brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- stosownie do art.59 u.p.z.p., zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy;
- wnioskowana inwestycja nie narusza art. 62 ust.1 i ust.2 u.p.z.p., bowiem nie jest położona w terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- wnioskowana inwestycja nie narusza również art. 62 ust.1a u.p.z.p. Dnia 25 sierpnia 2016 r. Rada Miejska podjęła uchwałę XXIV/226/16 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie miasta Cieszyń, jednakże w uchwale tej nieprzewidziano zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla jakiegokolwiek zmian sposobu użytkowania terenu;
- w trakcie niniejszego postępowania administracyjnego na wniosek właścicieli działki nr 64/1 w obrębie nr 42 został zatwierdzony projekt podziału tej działki na działki nr 64/2 i 64/3 w obrębie nr 42 decyzją z dnia 26 kwietnia 2017 r. (znak sprawy: SRM-II.6831.22.2017), która stała się ostateczna dnia 12 maja 2017 r. Wydzielona działka nr 64/2 w obrębie nr 42 stanowi część działki

nr 64/1 obręb nr 42 objętej niniejszym postępowaniem. Wnioskodawca nie uwzględnił tego podziału w złożonym wniosku wraz z mapą zasadniczą. Dlatego niniejsza decyzja zgodnie z wolą Wnioskodawcy ustala warunki zabudowy na części działki nr 64/1, obr. 42 a nie dla działki nr 64/2 w obrębie nr 42. Wydzielona geodezyjnie działka nr 64/2 posiada powierzchnię ewidencyjną 42 m². W związku z powyższym powierzchnia terenu objętego wnioskiem łącznie wynosi 641 m² co zostało uwzględnione w wynikach analiz stanowiących załącznik do niniejszej decyzji.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdy zostaną łącznie spełnione warunki określone w art.61 ust.1 u.p.z.p.:

- 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;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust.5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy, o której mowa w art.88 ust.1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”

Ad.1) Planowana inwestycja polegać będzie na rozbudowie budynku przy ul. Głębokiej 50 o dodatkową powierzchnię zabudowy ok. 110 m² i zmiana sposobu użytkowania pierwszego piętra budynku przy ul. Głębokiej 50 i jego oficyny z funkcji mieszkalnej na usługi związane z funkcjonowaniem Muzeum Drukarstwa o powierzchni użytkowej ok. 200,0 m²,

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia 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), na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali 1:1000, wokół działki budowlanej wyznaczono granicę obszaru analizowanego linią przerywaną w kolorze czarnym w odległości 50,0 m. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ust.1-5 u.p.z.p. W obszarze analizowanym, na działkach sąsiednich, dostępnych z dróg publicznych ul. Głębokiej, Menniczej, Stromej, Przykopa i Zankowa istnieje zabudowa o funkcji mieszkaniowo-usługowej (ZMU) oraz usługowej (ZU).

W oparciu o cytowane wyżej rozporządzenie przeprowadzono analizy i ustalono:

- kontynuację funkcji zabudowy. Wnioskowana zabudowa usługowa o funkcji pomieszczeń związanych z funkcjonowaniem Muzeum Drukarstwa, będzie kontynuacją istniejącej zabudowy na terenie inwestycji jak i na terenach sąsiednich. Wnioskowana funkcja nie będzie się kłóciła z istniejącą zabudową mieszkalno-usługową (ZMU) i usługową w obszarze analizowanym;
- linię zabudowy dla nowej zabudowy od strony ul. Stromej ustalono w odległości min. 6,0 m do pasa drogowego tej ulicy, zgodnie z § 4 ust. 4 w/w rozporządzenia. Istniejąca linia zabudowy dla budynku przy ul. Głębokiej od strony ul. Głębokiej przebiega po licu budynku w granicy pasa drogowego Głębokiej;
- wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem określonego liniami rozgraniczającymi, ustalono w przedziale od 5,2 % do 17,6 %, zgodnie z §5.2 w/w rozporządzenia. Wielkość tego wskaźnika dla istniejącej i nowej zabudowy będzie zawarta w przedziale od 62,1 % do 74,5 %, jest niższa od średniej wielkości wynoszącej 74,7 % ;
- udział powierzchni biologicznie ustalono min. 10 %;
- szerokość elewacji frontowej od strony ul. Stromej ustalono w przedziale od 4,3 m do 7,0 m,

zgodnie § 6 ust. 2 w/w rozporządzenia;

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki dla nowej zabudowy ustalono w przedziale od jednej do dwóch kondygnacji nadziemnych, zgodnie z §7.2 i §7.4 rozporządzenia :
- geometrię dachu dla nowej zabudowy, ustalono jako dach płaski o kącie nachylenia głównej połaci dachowych do 5°, dopuszczalny dach płaski w formie tarasu, zgodnie z § 8 w/w rozporządzenia.

Wyniki analiz funkcji i cech najbliższej zabudowy zostały przedstawione w formie tabelarycznej na załączniku nr 2.

Ad. 2) Teren objęty wnioskiem ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Głębokiej i ul. Stromej,

Ad. 3) Inwestor oświadczył, iż istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

Ad. 4) Zmiana zagospodarowania działki spowodowana planowaną inwestycją nie narusza ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ad. 5) Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2017 r. tutejszy organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Strony nie wniósł uwagi i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Zgodnie z art.53 ust.4 u.p.z.p. tutejszy organ wystąpił o uzgodnienia z organami współdziałającymi przy wydawaniu decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla w/w inwestycji do:

- Miejskiego Zarządu Dróg w Cieszyźnie jako właściwego zarządcy drogi – ul. Głęboka i Stroma,
- Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

W wyniku tych czynności tutejszy organ uzyskał uzgodnienie od:

- Miejskiego Zarządu Dróg w Cieszyźnie jako właściwego zarządcy drogi – ul. Głęboka i Stroma, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego dróg publicznych, opinia pozytywna z dnia 4 maja 2017 r. znak: MZD-IDz.TG.4002.29/17);
- Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską – postanowienie z dnia 18 maja 2017 r. (znak sprawy: B-NR-5151.25.2017.MM) uzgodnienie pozytywne z warunkami konserwatorskimi wpisanymi w punkcie 2. 2) b) decyzji.

Charakter sprawy nie uzasadniał zastosowania mediacji, o których mowa w art. 13 § 1 pkt 2) ustawy KPA.

Pismem z dnia 23 maja 2017 r. tutejszy organ zawiadomił o zebraniu materiału dowodowego i możliwości składowania wniosków przed wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. W piśmie tym została zawarta informacja, że w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego zawiadomienia można zapoznać się z dokumentami w tej sprawie oraz że po tym terminie zostanie wydana decyzja. Termin ten upłynął dnia 12 czerwca 2017 r.

W wyniku tej czynności Pan Piotr Romowicz, strona przedmiotowego postępowania administracyjnego złożył pismo w którym wyraził protest przeciwko wnoszeniu wszelkich budowlani na podwórku sąsiadujących z budynkiem przy ul. Głębokiej 52, w którym posiada aktualnie lokal użytkowy, z oknami skierowanymi na teren objęty wnioskiem, a w którym zamierza zmienić sposób użytkowania na lokal mieszkalny. Ponadto wniósł o wydanie negatywnej decyzji dotyczącej budowy obiektu od strony ul. Stromej przylegającej do budynku Głęboka 50. W piśmie z dnia 8 czerwca 2017 r. (znak sprawy: SRM-II.6730.28.2017 Burmistrz Miasta Cieszyzna udzielił

odpowiedzi Panu Piotrowi Romowicz na przedstawione uwagi, wnioski i protesty zawarte w powyższym piśmie.

Gmina Cieszyn po analizie tego pisma i zapoznaniu się ze zgromadzonym materiałem dowodowym wniosła o umożliwienie w ustaleniach przedmiotowej decyzji zrealizowanie wnioskowanej rozbudowy o powierzchni zabudowy mniejszej ok. 34 m², niż wskazanej w pierwotnym wniosku, co umożliwi wymaganą przepisami prawa dobudowę nowej klatki schodowej i ewentualnie windy z pomieszczeniami przynależnymi, łączącej pomieszczenia na I-szym piętrze z terenem dostępnym z ul. Stromej.

Po analizie wyników analiz zawierających ustalenia w zakresie wskaźników i parametrów hału przestrzennego zmieniono ustalenia w zakresie udziału powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem na przedział od 5,2 % do 17,6 %, co umożliwi realizację nowej zabudowy o powierzchni zabudowy od 33,3 m² do 112,8 m². Niniejsza decyzja nie określa szczegółowo lokalizacji wnioskowanej zabudowy ani jej parametrów. Odbędzie się to na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego przed udzieleniem pozwolenia na budowę w organie administracji architektoniczno-budowlanej tj. u Starosty Cieszyńskiego.

Gmina Cieszyn uwzględniając ustalenia przedmiotowej decyzji zleci sporządzenie projektu budowlanego, który zdecyduje o ostatecznej lokalizacji nowej zabudowy i jej parametrach. Projekt ten będzie podstawą uzyskania pozwolenia na budowę wydawanego przez Starostę Cieszyńskiego. W ramach tego postępowania odbywa się będzie sprawdzenie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym między innymi, o których mowa w § 12, § 13, § 60 i § 271-273, dotyczące odległości od granicy z działkami sąsiednimi, naturalnego oświetlenia pomieszczeń, minimalnego czasu nałonecznienia pomieszczeń i przepisów p. poż.

Pozostałe strony przedmiotowego postępowania administracyjnego nie wniosły żadnych uwag ani wniosków w tej sprawie.

W wyniku przeprowadzonych analiz oraz dokonanych uzgodnień, orzeczono, jak w sentencji decyzji.

Stosownie do wymogów zawartych w art.60 ust.4 u.p.z.p. niniejsza decyzja została sporządzona przez osobę, o której mowa w art.5 pkt 5) u.p.z.p.

Zgodnie z art.63 ust.2 u.p.z.p. decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art.63 ust.4 u.p.z.p. wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy wygasa w wypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- dla terenu, którego decyzja dotyczy uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji, stronom postępowania administracyjnego, służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bielsku-Białej, ul. 3-go Maja 1, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Cieszyna, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

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 przekły się prawa do wniesienia odwołania.

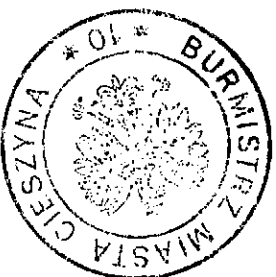
Załączniki:

Załączniki:

nr 1 – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 zawierająca obowiązującą linię zabudowy, linie rozgraniczające teren inwestycji, front działki,

Nr 2 – Wyniki analiz, część tekstowa zawierająca analizy istniejących funkcji oraz cech zabudowy, warunki i wymagania dotyczące nowej zabudowy w formie opisowej i tabelarycznej wraz z uzasadnieniem,

Nr 3 - mapa zasadnicza w skali 1:1000, stanowiąca część graficzną analiz, zawierająca: granice terenu objętego wnioskiem, granice obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, front działki, granice obszaru analizowanego, oznaczenia budynków analizowanych.



Z up. Burmistrza Miasta Cieszyńska
mgr inż. Kazimierz Guzik
Kierownik Referatu
Zagospod. Owekt. Przemysłowego
i Ochrony Kształt. Urz. i

Otrzymują:

- strony wg rozdzielnika,
- SRM-II a/a.

dnia : 27.03.2017
nr zamówienia: GKK.6642.576.2017
obrob : 42 nr sekcji: 6272

Kopia mapy zasadniczej

skala 1 : 1000

województwo : śląskie
powiat : cieszyński
jednostka ewidencyjna : Cieszyń

LEGENDA

Skala 1:1000

linia zabudowy
linie rozgraniczające teren inwestycji
front działki



wykonał : Adam Gójski, działki w miejscowości

Na podstawie art. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. o drukach skarbowych (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 1628 z późn. zm.) wydanie niniejszego dokumentu nie podlega opłacie skarbowej, gdyż zgodnie z art. 40a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1988 r. o drukach skarbowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 520) podlega innym opłatom o charakterze publicznoprawnym

UWAGA:

Zestawienie zabudowy poddanej analizie oraz część tekstowa wyników analiz funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze analizowanym w zakresie warunków zabudowy, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Znak sprawy: SRM-II.6730.28.2017

Temat: rozbudowa budynku przy ul. Głębokiej 50 od strony północno-wschodniej na części podwórza na dz. nr 62/2 w obrębie nr 42 w Cieszynie, z przeznaczeniem na usługi o funkcji pomieszczenia warsztatów muzeum, stałą ekspozycję i komunikacji, i wykonanie robót budowlanych związanych ze zmianą sposobu użytkowania pierwszego piętra budynku przy ul. Głębokiej 50 i jego oficyny z funkcji mieszkalnej na budynek usługowy o funkcji: pomieszczeń konserwatori, warsztatów, archiwum, administracji oraz czasowych ekspozycji związanych z muzeum drukarstwa, na dz. nr 62/2,62/1,63/2 i części 64/1 w obrębie nr 42 w Cieszynie.

Na rzecz Gminy Cieszyn, Rynek 1, 43-400 Cieszyn. Teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej w sposób bezpośredni z ul. Głębokiej i ul. Stromej.

Wnioskodawca: Gmina Cieszyn, Rynek 1, 43-400 Cieszyn.

L.p.	OBRĘB DZIAŁKA	DZIAŁKA ANALIZOWANA				GEOMETRIA DACHU		
		BUDYNKI ISTNIEJĄCE FUNKCJA PODSTAWOWA FUNKCJA UZUPEŁNIAMĄCA	WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU	SZEROKOŚĆ ELEVACJI FRONTOWEJ	WYSOKOŚĆ GORNEJ KRAWĘDZI ELEVACJI FRONTOWEJ	KĄT NACHYLENIA GŁÓWNYCH POLACI	UKŁAD GŁÓWNYCH POLACI	KIERUNEK GŁÓWNEJ KALENICY
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	42-60 Głęboka 42	ZMU	94,2	12,3+8,1	2,3	45	W	R/P; R
2	42-67/3 Głęboka 44/ Mennicza 54	ZMU	95,6	14,0/ 12,7	4	45	w	R/P
3	42-66 Głęboka 46	ZMU	78,8	6,4	3	40	w	R
4	42-65 Głęboka 48	ZMU	70,4	11,0	2	40	w	R
5	42-61 Głęboka 52	ZMU	84,2	8,0	4	40	w	R/P
6	42-60 Głęboka 54	ZMU	48,3	10,2	4	40	w	R/P
7	42-59 Głęboka 56	ZU	58,6	9,2	2	40	w	R/P
8	42-58 Głęboka 58	ZMU	58,5	7,0	2	40	w	R
9	42-57 Głęboka 60	ZMU	74,6	9,4	2	40	w	R
10	42-54 Głęboka 62	ZMU	74,5	10,6	4	40	w	R
11	42-55 Głęboka 62A	ZMJ	100,0	8,6	1	40	w	R
12	42-49 Stroma 12	IT	61,0	9,5	1	-	Pl	-
13	42-48 Stroma 10	ZMU	49,4	11,4	2	40	D	R

14	42-47 Stroma 8	ZMU	57,1	11,0	3	40	W	R
15	42-50/1 Stroma 6	ZMW	59,2	15,4	2	40	W	R
16	42-16/1 Mennicza 46	ZU	62,3	21,4	3	40	W	P/R
17	42-67/3 Mennicza 48	ZMU	90,6	9,8	3	40	W	R
18	42-64/1 Mennicza 50	ZMU	68,6	10,2	3	40	W	R
19	42-68/1 Mennicza 52	ZMU	87,4	18,1	2	40	W	R
20	42-170,45/2 Mennicza 44	ZMU	100	4,3	2	35	W	R
21	42-44/1 Mennicza 42A	ZMU	45,0	8,7	2	-	Pł	-
22	42-44/2 Mennicza	IT	100	4,9	1	-	Pł	-
23	42-43/1 Mennicza 42	ZMU	32,3	28,2	2	40	W	R
24	43-25 Głęboka 41	ZMU	66,7	10,8	2	45	W	R
25	43-24 Głęboka 43	ZMU	87,4	18,1	2	40	W	R
26	43-23 Głęboka 45	ZMU	95,1	10,2	3	40	W	R
27	43-22,21 Głęboka 47	ZMU	74,0	14,2	3	40	W	R
28	43-20/1 Głęboka 49	ZMU	77,0	25,6	3	40	W	R
29	43-19 Głęboka 53	ZMU	100,0	10,1	4	40	W	R
30	43-17 Głęboka 55	ZMU	100,0	8,2	2	30	W	R
31	43-16 Głęboka 57	ZMU	97,4	35,9	3	40	W	R
32	43-15 Głęboka 59	ZMU	62,1	20,9	3	40	W	R
33	43-13 Zamkowa 6	ZMU	84,2	10,9	2	30	W	R
34	43-18 Przykopa 5	ZMU	72,3	10,2	4	40	W	R
35	43-180/1 Przykopa 7	ZMU	80,0	23,3	4	40	W	R
36	43-181/1 Przykopa 9	ZMU	42,2	13,0	3	40	W	R
	Średnio		$\frac{2689,36}{74,7}$	$\frac{489,838}{12,9}$	14		W Pł	P/R
	Wzrostowa nowa zadawał strony ul. Stromej	ZU	$\frac{104,34}{110,641} =$ Od 5,3 do 17,1	$\frac{6,35}{6,35}$	1		Pł	

Rozbudowa na części działki nr nr 62/2 w obr. nr 42 i z.s.u. na piętrze budynków na dz. nr 62/2, 62/1, 63/2 i części 64/1 w obrębie nr 42 określone liniami rozgraniczającymi	zabudowa istniejąca		365: (509+16+74+42) x 100% = 365,641 = 56,9	8,1	2	10-15	W/J	R
	ZMU							
WYNIKI ANALIZY na podst. Dz.U.2003.164.1588 z dnia 26.08.2003r.								
ZU	Od 5,2 % do 17,6 %	Od strony ul. Stromej od 4,3 m do 7,0 m	1	-	P1	-		
ZGODNIE Z:	\$5.2	\$6.2	\$7.2 i \$7.4		\$8			

UZASADNIENIE

W oparciu o 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.2003.164.1588) w obszarze analizowanym przeprowadzono analizy i ustalono:

- **front działki** - zdefiniowany w § 2. pkt 5) rozporządzenia 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.2003.164.1588) o treści: należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wyjazd lub wejście na działkę, w tym wniosku wynosi 9,3 m od strony ul. Stromej;

- **granicę obszaru analizowanego**. Zgodnie z § 3 ust. 2 w/w rozporządzenia, na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w skali 1:1000, wokół działki budowlanej wyznaczono granicę obszaru analizowanego linią przerywaną w kolorze czarnym w odległości 50,0 m. Jest to odległość większa od trzykrotnej szerokość frontu działki wynoszącej 3x9,3 m=27,9 m, zgodna z rozporządzeniem, które ma brzmienie „Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust.2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż 50,0m.” Ustalona w taki sposób frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50,0m.” Ustalona w taki sposób granica obszaru analizowanego jest wystarczająca do przeprowadzenia analizy stanu przestrzennego w zakresie kontynuacji funkcji i parametrów i wskaźników ładu przestrzennego. Tworzy ona urbanistyczną całość pozwalającą ustalić wymagania dla wnioskowanej zabudowy w zakresie warunków, o jakich mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy. Istniejąca zabudowa w obszarze analizowanym jest dostępna z drogi publicznej ul. Głębokiej, Menniczej, Stromej, Przykopa i Zamkowa.

- **kontynuacja funkcji zabudowy**. Wnioskowana zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy usługowo-mieszkalnej na poziomie pierwszego piętra budynku głównym i oficynie przy ul. Głębokiej 50 i rozbudowa tego budynku na funkcje usługowe od strony podwórza, w wyniku której zwiększy się powierzchnia użytkowa istniejącego Muzeum Drukarnia, będzie kontynuacją istniejącej zabudowy usługowej (ZU) na terenie objętym wnioskiem i w w obszarze analizowanym. Wnioskowana funkcja nie będzie się kłóciła z istniejącą zabudową mieszkaniowo-usługową (ZMU) i usługową w obszarze analizowanym, - **linię zabudowy dla nowej zabudowy od strony ul. Stromej** ustalono w odległości 6,0 m od pasa drogowego ul. Stromej, zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia MI.

Rozporządzenie MI w § 6 określa sposób ustalania wysokości nowej zabudowy w następujący sposób:

1 Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1. Istniejąca linia zabudowy dla budynku głównego przy ul. Głębokiej 50 od strony ul. Głęboka przebiega w granicy pasa drogowego tej ulicy. Zakres robót budowlanych objętych niniejszym postępowaniem zostanie przeprowadzony poza tą linią zabudowy. O strony ul. Stromej planowana jest rozbudowa tego budynku. Linię zabudowy dla nowej zabudowy ustalono w odległości 6,0 m od pasa drogowego tej ulicy. Istniejąca zabudowa od strony tej ulicy po tej samej stronie drogi przebiega bezpośrednio w granicy pasa drogowego, co nie spełnia wymogów określonych w §4 ust. 2 rozporządzenia MI.

- **wielkość powierzchni nowej zabudowy od powierzchni terenu objętego wnioskiem określonego liniami rozgraniczającymi** ustalono w przedziale od 5,2 % do 17,6 %, zgodnie z §5.2 rozporządzenia MI.

Rozporządzenie MI w § 5 określa sposób ustalania wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem o treści:

„1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki

albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Wyjaśniając przyjęcie sposobu ustalenia tego wskaźnika zgodnie z §5.2 rozporządzenia MI tutajsz organ wziął pod uwagę wielkości tego wskaźnika w wyznaczonym obszarze analizowanym oraz poniższe analizy zapewniające zachowanieładu przestrzennego w tym obszarze. Kolumna 4 tabeli przeprowadzonych analiz zawiera obliczenia tego wskaźnika dla istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym. Wielkość ta mieści się w granicach od 32,3% do 100 % tego wskaźnika wykananego w kolumnie 4 analiz. Średni wskaźnik wielkości zabudowy wynosi 74,7 %. Ustalony wskaźnik dla nowej zabudowy przedziale od 5,2 % do 17,6 %, co dla nowej i istniejącej zabudowy będzie zawarte w przedziale od 62,1 % do 74,5 % jest niższy od średniej wielkości wynoszącej 74,7 % i spełnia wolę Wnioskodawcy, występuje on w poz. 32 i 10 kolumny 4 tabeli. Ustalane wielkości tego wskaźnika w przedziale od 5,2 % do 17,6 % umożliwiają powierzchnię nowej zabudowy w przedziale od 641x5,2⁰=33,3 m² do 641x17,6⁰=112,8 m².

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej ustalono jako min. 10 %. Nie istnieją przepisy prawa określające sposób ustalania tego wskaźnika. Ustalona wielkość jest zdaniem organu możliwa do spehnienia. Konieczność ustalenia tego wskaźnika wynika z §2 pkt 3) Rozporządzenia 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.2003.164.1589). Ustalona wielkość jest możliwa do spehnienia biorąc pod uwagę wielkość wskaźnika udziału powierzchni zabudowy do terenu objętego wnioskiem.

- szerokość elewacji frontowej dla nowej zabudowy od strony ul. Stronowej ustalono w przedziale od 4,3 m do 7,0 m, zgodnie § 6 ust. 2 rozporządzenia MI.

Rozporządzenie MI w § 6 określa sposób ustalania szerokości elewacji frontowej o treści:

„1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Wyjaśniając uwzględnienie sposobu ustalenia tego wskaźnika zgodnie z §5.2 rozporządzenia MI tutajsz organ wziął pod uwagę:

W obszarze analizowanym w kolumnie 5 zestawiono istniejące szerokości elewacji frontowych. Kolumna 5 tabeli przeprowadzonych analiz zawiera parametry tego wskaźnika dla istniejącej zabudowy. Średni wskaźnik szerokości elewacji frontowej dla nowej zabudowy wyliczony zgodnie z § 6. 1 dla zabudowy opisanej w poz. 1-36 analiz wynosi 13,2 m. Szerokość frontu działki nr 62/2 w obrębie nr 42, przewidzianej pod rozbudowę budynku wynosi 9,3 m. Wyklucza to możliwość ustalenia tego parametru w sposób określony w § 6 ust. 2 rozporządzenia MI, czyli jako 13,2 m±20 %, czyli w przedziale od 10,56 m do 15,84 m. Ustalony wskaźnik spełnia wolę wnioskodawcy i mieści się w granicach podanych w kolumnie 5 tabeli w poz. 20 i 8.

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, dla nowej zabudowy do górnej krawędzi gzymsu ustalono w przedziale od jednej do dwóch kondygnacji nadziemnych, zgodnie z §7.2 i §7.4 rozporządzenia MI.

Rozporządzenie MI w § 6 określa sposób ustalania wysokości nowej zabudowy w następujący sposób:

„1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Wyjaśniając przyjęty sposób ustalenia tego wskaźnika zgodnie z §7.2 i 4 rozporządzenia MI tutajsz organ wziął pod uwagę poniższe dane fakty. Wskaźnik wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu jest podany w kolumnie 6 analiz w ilości kondygnacji nadziemnych dla poszczególnych budynków. Istniejąca zabudowa posiada wysokość zabudowy w przedziale od jednej do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzy kondygnacje nadziemne posiada tylko jedna zabudowa.

- geometrię dachu dla nowej zabudowy ustalono jako dach płaski o kącie nachylenia głównej połaci dachowych do 5°, dopuszczalny dach płaski w formie tarasu, zgodnie z § 8 rozporządzenia MI o treści: „Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.” W obszarze analiz istniejąca zabudowa posiada takie parametry geometrii dachu.

Oznaczenia skrótów:

ZMJ- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

ZMW- zabudowa mieszkaniowa wielnorodzinna

ZU- zabudowa usługowa

ZP- zabudowa produkcyjna

BG- budynek gospodarczy

IT- obiekty infrastruktury technicznej

W- wielospadowy

P- kierunek prostopadły

R- kierunek równoległy

Burmistrz Miasta Cieszyńska
Zagospodarowanie terenu
Z up. Burmistrza Miasta Cieszyńska

mgr inż. Krzysztof Gucziński
Przewodniczący Rady Miejskiej
Miasta Cieszyńska

Załącznik do Decyzji
Nr 048/2017

z dnia 13.06.2017 r.

