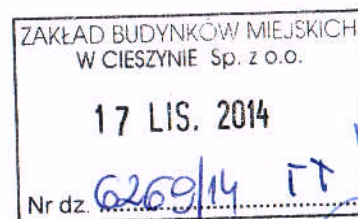


DECYZJA NR.086.2014



Na podstawie przepisów art.104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.) oraz art.59 ust.1, art.60 ust.1 i ust.4, 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 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 27 czerwca 2014 r. Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Sp z o.o., ul. Liburnia 2a, 43-400 Cieszyn, który został uzupełniony 8 lipca 2014 r., w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 16 mieszkaniach, miejsc postojowych i drogi dojazdowej na części działek nr 6/19 w obrębie nr 53 i 2/90 w obrębie 57 oraz budowy zjazdu z ul. Mickiewicza na działce 2/91 i 2/60 w obrębie 57 w Cieszynie. Postępowanie to zostało zawieszone 27 sierpnia 2014 r. i po ustaniu przesłanki zawieszenia zostało podjęte 6 października 2014 r.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

na rzecz **Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Sp z o.o., ul. Liburnia 2a, 43-400 Cieszyn**, dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 16 mieszkaniach, miejsc postojowych, drogi dojazdowej (o charakterystycznych wymiarach wskazanych na załączniku graficznym) na części działek nr 6/19 w obrębie nr 53 i 2/90 w obrębie 57 oraz budowy zjazdu z ul. Mickiewicza na działkach nr 2/91 i 2/60 w obrębie 57 w Cieszynie.

1. Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, miejsc postojowych, drogi dojazdowej i zjazdu,

Rodzaj zabudowy: mieszkaniowa wielorodzinna.

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:

- **linie zabudowy dla nowej zabudowy** zostały określone w części graficznej decyzji – na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji, jako linia maksymalna nieprzekraczalna, w odległości minimum 8,0 m od planowanej granicy pasa drogowego dla drogi dojazdowej oraz od strony drogi publicznej ul. Mickiewicza w odległości min. 10,3 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Mickiewicza,

- **wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni części działki nr 6/19 w obrębie nr 53 i 2/90 w obrębie 57:** do 25,0 %, udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 25 %;

- **szerokość elewacji frontowej dla nowej zabudowy** (od strony frontu działki, czyli części działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę – na załącznikach graficznych oznaczono kolorem pomarańczowym): do 15,0m;

- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki dla nowej zabudowy:** do 4 kondygnacji nadziemnych;

- geometria dachu:

- kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 20° do 40°;
- układ połaci dachowych – wielospadowy,
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki równoległy lub prostopadły;

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 2001r. 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: bez warunków – teren inwestycji nie jest obszarem objętym ochroną konserwatorską.

3) Obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 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, w zależności od potrzeb, należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi, które należy uzyskać od gestorów poszczególnych sieci uzbrojenia terenu;
- zagospodarowując teren inwestycji, należy stosownie do jego przeznaczenia i sposobu zabudowy, urządzić miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych oraz przebywających okresowo, w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie. W liczbie tej mogą się mieścić miejsca w garażu.
- na lokalizację zjazdu z ul. Mickiewicza uzyskać decyzję zarządcy dróg publicznych – MZD.

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 górniczym.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone są kolorem zielonym dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, kolorem różowym dla budowy zjazdu, kolorem niebieskim pod budowę drogi dojazdowej, na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 27 czerwca 2014 r. Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Sp z o.o., ul. Liburnia 2a, 43-400 Cieszyn, złożył wniosek, który został uzupełniony 8 lipca 2014 r. w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 16 mieszkaniach, 24 miejsc postojowych, drogi dojazdowej na części działek nr 6/19 w obrębie nr 53 i 2/90 w obrębie 57 oraz budowy zjazdu z ul. Mickiewicza na działce 2/91 i 2/60 w obrębie 57 w

Cieszynie po rozbiórce istniejących nieużytkowanych budynków na terenie objętym wnioskiem. Parametry wnioskowanej inwestycji : powierzchnia zabudowy ok. 320,0 m², wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasza użytkowe ok. 13,5 m), szerokość elewacji frontowej ok. 12,0m.

Zgodnie z art.53 ust.3 w związku z art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), tut. organ dokonał analizy:

- 1) Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) Stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Stosownie do art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art.50 ust.1, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wnioskowana inwestycja nie narusza art.62 ust.1 i ust.2 w/w ustawy, ponieważ nie jest zlokalizowana w terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, gdyż zostały łącznie spełnione warunki określone w 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;
- 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 budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o 16 mieszkaniach, miejsc postojowych, drogi dojazdowej na części działek nr 6/19 w obrębie nr 53 i 2/90 w obrębie 57 oraz budowy zjazdu z ul. Mickiewicza na działce nr 2/91 i nr 2/60 w obrębie 57 w Cieszynie.

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, linią przerywaną w kolorze czarnym, wyznaczono granice obszaru analizowanego (patrz - załącznik nr 1 do niniejszej decyzji). 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W obszarze analizowanym, na działkach sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej - ul. Mickiewicza, ul. Towarowej, ul. Trzanowskiego, ul. Strzelców Podhalańskich i ul. Kasztanowej istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (ZMJ), zabudowa usługowa (ZU) oraz zabudowa wielorodzinna (ZMW).

W oparciu o cytowane wyżej rozporządzenie w obszarze analizowanym przeprowadzono analizy i ustalono:

- kontynuacja funkcji zabudowy. Wnioskowana zabudowa: mieszkaniowa wielorodzinna będzie kontynuacją istniejących funkcji na terenach sąsiednich w obszarze analizowanym;
- linie zabudowy dla nowej zabudowy od strony wjazdu na terenie inwestycji wyznaczono w odległości minimum 8,0 m od planowanej granicy pasa drogowego dla drogi dojazdowej oraz od strony drogi publicznej ul. Mickiewicza w odległości min. 10,3 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Mickiewicza, zgodnie z §4.4 w/w rozporządzenia o treści: „Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”
- wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni terenu objętego wnioskiem określonego liniami rozgraniczającymi, ustalono do 25,0%, zgodnie z §5.2 w/w rozporządzenia o treści: „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.” Wielkość ta mieści się w granicach od 9,1% do 100% tego wskaźnika wykazanego w kolumnie 4 analiz i jest niższa niż średni wskaźnik dla zabudowy w obszarze analizowanym wynoszący 37,9 %.
- szerokość elewacji frontowej dla nowej zabudowy ustalono do 15,0 m, zgodnie z §6.2 w/w rozporządzenia o treści: „Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.” Ustalony wskaźnik spełnia wolę wnioskodawcy i równocześnie mieści się przedziale określonym w kolumnie 5 analiz.
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: do 4 kondygnacji nadziemnych, zgodnie z §7.4 i §7.2 w/w rozporządzenia o treści: „Wysokość, o której mowa w punkcie 1 (górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy), mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa wyżej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.” Taką wysokość posiadają istniejące budynki w obszarze analizowanym.
- geometrię dachu ustalono jako dach wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20 do 40°, zgodnie z § 8. w/w rozporządzenia o treści: „Geometrię dachu (kątem 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.”

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

Ad.2) Teren objęty wnioskiem będzie posiadał dostęp do drogi ul. Mickiewicza.

Ad.3) Inwestor dostarczył zapewnienia i wstępne umowy, spisane pomiędzy Inwestorem, a właściwymi jednostkami organizacyjnymi (gestorami sieci uzbrojenia terenu). Dokumenty te stanowią informację, że 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.

Po przeprowadzeniu analiz o których mowa w art. 53 ust. 3 pkt 1 ustawy stwierdzam, że wnioskowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych – ustaw:

- prawo budowlane - decyzja o warunkach zabudowy winna uwzględniać w swojej treści sprawy, w których do jej treści odsyłają przepisy techniczno-budowlane, w tym rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.75.690 z późn. zm.). W przedmiotowym postępowaniu dotyczą one określenia ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych (§ 18 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, gdyż kwestie istotne z punktu widzenia planowania i zagospodarowania przestrzennego przy braku miejscowego planu brane są pod uwagę właśnie przy wydaniu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Biorąc pod uwagę fakt,

iż zamiarem wnioskodawcy jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustalono wskaźnik miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny, na terenie objętym wnioskiem, tj. przeznaczonym pod budowę drogi wewnętrznej i budynku mieszkalnego. W ilości tej mogą się mieścić miejsca postojowe w garażu wewnątrz budynku. Wskaźnik o takiej wielkości występuje na terenach sąsiednich.

- o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską,
- o ochronie przyrody – obszar inwestycji określony we wniosku nie jest objęty ochroną.
- prawo ochrony środowiska – przedsięwzięcie inwestycyjne nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Pismem z dnia 15 lipca 2014 r. tutejszy organ zawiadomił o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

W związku z zawiadomieniem stron o wszczęciu w/w postępowania stwierdzono, iż jedna ze stron postępowania Pan Władysław Gaszczyk nie żyje. Zmarł on 28 lipca 2013 r. W dniu 23 lipca 2014 r. pismem zwrócono się do żony Pana Władysława Gaszczyk z prośbą o przekazanie informacji, czy toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku, ewentualnie postępowanie o jego podział i udostępnienie tych dokumentów. Po otrzymaniu pisma w dniu 11 sierpnia 2014 r. zgłosiła się Pani T. Gaszczyk, która oświadczyła, że nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe. Wobec tego konieczne było zawieszenie niniejszego postępowania do czasu przedłożenia dokumentu o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym Panu Władysławie Gaszczyk będącym stroną tego postępowania. Spadkobiercy zmarłego są stronami tego postępowania administracyjnego. Burmistrz Miasta Cieszyńska postanowieniem z dnia 27 sierpnia 2014 r. zawiesił niniejsze postępowanie.

W dniu 30 września 2014 r. Inwestor złożył pismo wraz z kopią aktu poświadczenia dziedziczenia po zmarłym Władysławie Janie Gaszczyk. Po ustaniu przesłanki zawieszenia postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zostało ono podjęte w dniu 6 października 2014 r.

Zgodnie z art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu tutejszy organ dokonał uzgodnień z:

- Miejskim Zarządem Dróg właściwym zarządcą dróg - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – opinia pozytywna z dnia 21 lipca 2014 r. (znak: MZD/DZ-TG. 4002- 58/14).

Stosownie do wymogów zawartych w art.60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja została sporządzona przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012, poz. 647z późn. zm.), 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 wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

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

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 w postępowaniu, 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.

Załączniki:

- nr 1 – kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 zawierająca granice obszaru analizowanego, linie zabudowy, linie rozgraniczające teren inwestycji, front działki, oznaczenia budynków analizowanych,
- nr 2 – wyniki analiz funkcji oraz cech zabudowy.



Z up. Burmistrza Miasta Cieszyna

mgr inż. Kazimierz Guziur
Kierownik Referatu
Planowania Przestrzennego

Otrzymują:

1. Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Sp z o.o., ul. Liburnia 2a, 43-400 Cieszyn,
2. Gmina Cieszyn, Rynek 1, 43-400 Cieszyn,
3. Pozostałe strony wg wykazu w aktach sprawy (zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych – (tekst jednolity: Dz.U. z 2002 r. Nr 101 poz. 926 z późn. zm.),
4. SRM-II a/a.

Sprawdza się, że niniejsza decyzja
stała się ostateczna i podlega wykonaniu
z dniem 15.12.2014
zgodnie z art. 120 § 1
Cieszyn, dnia 20.04.2015
podinspektor Danuta Marczak