

Pszczyna, dnia 8 maja 2013r.

Nr sprawy: UIA.6730.1.041.2013

**DECYZJA Nr UIA.6730.064.2013
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 (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) 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 (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28 lutego 2013r.

ustalam warunki zabudowy

na rzecz LS TECH HOMES z siedzibą w Bielsku-Białej, przy ul. Karola Korna 7/4
dla zamierzenia inwestycyjnego przewidzianego do realizacji na terenie nieruchomości ozn.
działkami nr 1933/34, 2481/31, 2856/31, 2857/31, 2474/31 obr. Studzienice,
położonej w Studzienicach przy ul. Jaskółek.

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa hali produkcyjnej z infrastrukturą techniczną wraz z układem komunikacyjnym.

**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:**

- wielkości powierzchni zabudowy do 2600 m²,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15 %;
- wysokość elewacji frontowej do 10 m,
- geometria dachu: dach płaski,

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,

c) obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – inwestor otrzymał zapewnienie zasilania w energię elektryczną od EHN Spółka Akcyjna z siedzibą w Studzienicach przy ul. Jaskółek 12 – pismo z dnia 11 lutego 2013 r,
- zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków bytowych – inwestor otrzymał warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej od EHN Spółka Akcyjna z siedzibą w Studzienicach przy ul. Jaskółek 12 przy piśmie z dnia 11 lutego 2013 r.
- Ze względu na brak kanalizacji w rejonie inwestycji ścieki należy odprowadzić do szczelnych, okresowo opróżnianych osadników bezodpływowych,

- określenie dostępu do drogi publicznej – przedmiotowy teren poprzez drogę wewnętrzną ozn. działkami nr 2518/70, 2262/31, 2540/31, 2544/31, 1934/34 dostępny jest do drogi publicznej powiatowej ulicy Kosów,
 - 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 Kosów
- 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.

wniesiono opłatę skarbową ; 107,00 zł

słownie : sto siedem złotych

zgodnie z ustawą z 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej

/Dz. U. Nr 225, poz. 1635, z 08.12.2006 r./

Załączniki:

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

Nr 2 - wyniki analizy – część pisemna i graficzna.

z up. BURMISTRZA


Anna Krzystolik
NACZELNIK WYDZIAŁU
URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Otrzymują :

1. LS TECH- HOMES S. A. ul. Karola Korna 7/4, 43- 300 Bielsko - Biała
2. strony postępowania zgodnie z wykazem załączonym do akt sprawy
3. a/a (zu)

**WYNIKI ANALIZY 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**

Na podstawie art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy.

Dla zmierzenia inwestycyjnego pn.:

Budowa hali produkcyjnej z infrastrukturą techniczną wraz z układem komunikacyjnym na terenie nieruchomości ozn. działkami nr 1933/34, 2481/31, 2856/31, 2857/31, 2474/31 obr. Studzienice, położonej w Studzienicach przy ul. Jaskółek.

1. Obszar analizy:

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy nieruchomości ozn. działkami nr 1933/34, 2481/31, 2856/31, 2857/31, 2474/31 obr. Studzienice, położonej w Studzienicach przy ul. Jaskółek.

Do analizy przyjęto obszar obejmujący zakres mapy dostarczonej przez Wnioskodawcę - wyznaczony obszar pozwala na pełne zobrazowanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy przy ulicy Jaskółek w Studzienicach. Obszar analizowany został wyznaczony zgodnie § 3 ust. 1w/w rozporządzenia.

2. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym jest lokalizowana inwestycja:

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w granicach obszaru objętego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Wnioskowany teren jest niezabudowany, najbliższe tereny sąsiednie to tereny o ekstensywnej funkcji usługowo-produkcyjnej na południe od wnioskowanego terenu poza drogą to tereny rolne.

Projektowana inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

3. Funkcja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy:

- 1) rodzaj zabudowy: hala magazynowo-usługowa z zapleczem socjalnym.
- 2) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: liniami rozgraniczającymi w obszarze analizy wyznaczono następujące tereny odmiennych funkcji:
U,P tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej,
R tereny rolne
KDW – droga wewnętrzna.
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

4. Cechy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy:

- 1) udział wielkości powierzchni zabudowy: ok. 40%÷60%,
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: ok. 20%÷60%,
- 3) gabaryty i wysokości zabudowy: 1÷2 kondygnacje,
- 4) szerokość elewacji frontowej: ok 10 m÷50 m.
- 5) geometria dachu: kalenicowe dwu-i wielospadowe o zróżnicowanym kącie nachylenia oraz na budynkach usługowych w przewadze płaskie.

5. Analiza zgodności z przepisami odrębnymi:

Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów z zakresu ochrony środowiska i ochrony przyrody, wnioskowany teren nie jest objęty ochroną konserwatorską ani strefą wpływów górniczych i położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

6. Spełnienie warunków wymaganych dla wydania decyzji:

Po przeprowadzeniu wyżej opisanych analiz stwierdza się, że powyższa inwestycja spełnia wszystkie warunki określone w art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn.zm.), ponieważ:

- 1) jedna z sąsiednich działek, dostępnych z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę rolniczego lub leśnego sposobu użytkowania;
- 5) niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

Załącznik (część graficzna) do niniejszej analizy stanowi mapa zasadnicza w skali 1:1000.