PREZYDENT
MIASTA ŚWIĘTOCHŁOWICE
woj. śląskie

Świętochłowice 2012-05-07

DECYZJA NR AGP.AW.6730.431.20wz.2012
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 39 ust. 2 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.), art. 4 ust. 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 3 - 5, art. 54, art. 55, art. 56 w zw. z art. 64 ust. 1, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, 5, art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku: **Wydziału Inwestycji i Remontów występującego w imieniu Gminy Świętochłowice**
z dnia **13 marca 2012 r.**

mgr inż.arch. Anna Koszewska-Wanik
Członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Katowicach
nr KT-243

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

dla przebudowy kąpieliska miejskiego w technologii stawu naturalnego na bazie nieużytkowanego basenu na terenie OSiR Skałka przy ul. Bytomskiej 40 w Świętochłowicach wraz z budową wielofunkcyjnego budynku oraz zagospodarowaniem terenu w ramach działki numer 4036/4

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Przedmiot inwestycji: **przebudowa istniejącego kąpieliska miejskiego jako terenu sportowo-rekreacyjnego**

1. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

Dla przedmiotowej inwestycji ustala się następujące parametry:
- nieprzekraczalną linię zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy istniejących budynków,
- wielkość powierzchni zabudowy nieruchomości – maksymalnie 40%,
- wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego nieruchomości – minimum 45%,
- ustala się indywidualne rozwiązanie konstrukcji dachu.

W ramach przedmiotowej inwestycji planuje się:
- budowę budynku wielofunkcyjnego,
- przebudowę istniejących basenów z budową nowych basenów,
- budowę urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- przebudowę strefy wejścia na teren kąpieliska,
- przebudowę infrastruktury technicznej.

2. **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
   - w ramach przedmiotowego terenu nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolne lub nieleśne,
   - przedmiotowa nieruchomość nie jest obszarem chronionym znajdującym się w wykazie obiektów zabytkowych wyznaczonych przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków,

3. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
   - dojazd od strony ulicy Bytomskiej, Parkowej i Szkolnej poprzez drogi wewnętrzne

4. **Warunki dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich:**
   - zapewnić dostęp do drogi publicznej,

- zapewnić ochronę przed pozbawieniem dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- zapewnić ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności,
- zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- zapewnić ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

5. Warunki ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:
Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana w granicach terenu i obszaru górniczego.

6. Linie rozgraniczające teren inwestycji.
Linie rozgraniczające teren inwestycji w obszarze działek o numerze 2213/296, 2209/297, 2515/298, 2513/298 wyznaczone zostały na mapach zasadniczych w skali 1:1000 przyjętych do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego – załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.
Zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
Zgodnie z art. 63 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
Niniejsza decyzja nie uprawnia do prowadzenia robót budowlanych.
Integralną część niniejszej Decyzji stanowią załączniki:
- Załącznik nr 1 – plan sytuacyjny z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego.
- Załącznik nr 2 – wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu.

UZASADNIENIE

Inwestycja polegająca na przebudowie istniejącego obiektu w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stosownie do art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wymaga określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w decyzji ustalającej warunki zabudowy.
W dniu 13 marca 2012 r. do Wydziału Architektury i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Świętochłowicach wpłynął wniosek Wydziału Inwestycji i Remontów występującego w imieniu Gminy Świętochłowice o ustalenie warunków zabudowy dla kąpieliska miejskiego w technologii stawu naturalnego na bazie nieużytkowanego basenu na terenie OSiR Skałka przy ul. Bytomskiej 40 w Świętochłowicach wraz z budową wielofunkcyjnego budynku oraz zagospodarowaniem terenu w ramach działki numer 4036/4. Wniosek ten, zgodnie z art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był kompletny.
Dnia 13 marca 2012 r. wszczęto postępowanie administracyjne zawiadamiając zainteresowane strony o inwestycji oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, uzyskania wyjaśnień oraz składania wniosków i zastrzeżeń. Wyznaczono termin 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia. W wyznaczonym terminie strony interesowały się przedmiotową inwestycją.
Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla przedmiotowej inwestycji została przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, funkcji i istniejącego zagospodarowania zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o art. 61 ust 1 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analiza została opracowana przez osobę posiadającą uprawnienia urbanistyczne oraz wpisaną na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach.
Na podstawie zebranych dokumentów i informacji sporządzono projekt decyzji o warunkach zabudowy i wydano przedmiotową decyzję w w/w sprawie ustalając warunki dla projektowanej inwestycji.

Decyzja została opracowana przez osobę posiadającą uprawnienia urbanistyczne oraz wpisaną na listę członków Śląskiej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach.
Podstawą do wydania decyzji o warunkach zabudowy jest art. 104 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego oraz art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz.717, z późn. zm.), natomiast art. 39 ust. 2 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) ustala kto może taką decyzję wydać. Art. 52 ust. 1, art. 56, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, 5, art. 63 ust. 2, art. 64 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz.717, z późn. zm.) określają i regulują kwestie postępowania przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy tj. kiedy można wydać decyzję, kto ją wydaje i jakie muszą być spełnione warunki aby decyzja taka mogła być sporządzona.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach za pośrednictwem Prezydenta Miasta Świętochłowice w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Z up. Prezydenta Miasta

Joanna Kulik-Lachowicz
Naczelnik Wydziału Architektury
i Gospodarki Przestrzennej

Otrzymuje:
1. Wydział Inwestycji i Remontów – w miejscu,
2. Ośrodek Sportu i Rekreacji „Skałka", ul. Bytomska 40, 41-600 Świętochłowice,
3. Adomed s p. z o.o., ul. Bytomska 38, 41-600 Świętochłowice,
4. Wydział Gospodarki Nieruchomościami – w miejscu,
5. a/a

Wpłynęło do Wydziału
Inwestycji i Remontów
w dniu 08.05.2012
nr 392 - 25.10.15.3.2012

ANALIZA WYKONANA DLA POTRZEB WNIOSKU O USTALENIE WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA PRZEBUDOWY KĄPIELISKA MIEJSKIEGO W TECHNOLOGII STAWU NATURALNEGO NA BAZIE NIEUŻYTKOWANEGO BASENU NA TERENIE OSIR SKAŁKA PRZY UL. BYTOMSKIEJ 40 W ŚWIĘTOCHŁOWICACH WRAZ Z BUDOWĄ WIELOFUNKCYJNEGO BUDYNKU ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU W RAMACH DZIAŁKI NUMER 4036/4

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w skali 1:1000; przyjęto obszar położony w najbliższym sąsiedztwie obszaru przeznaczonego pod inwestycję.

ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

1. Analizowany obszar to teren związany z zabudową usługową – usług sportu i rekreacji oraz terenami zieleni.
2. Inwestycja obejmuje działki będące własnością inwestora.

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Zgodność z przepisami odrębnymi:
Prawo ochrony środowiska
Zgodnie z przepisami art. 73 ustawy Prawo ochrony środowiska w decyzji o warunkach zabudowy uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z:

a. ustanowienia w trybie przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo – krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin,
b. utworzenie obszarów ograniczonego użytkowania,
c. wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją,
d. ustalenia w trybie przepisów ustawy – Prawo wodne, warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienie stref ochronnych ujęć wody, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Teren, którego dotyczy wniosek nie jest położony w zasięgu obszarów lub terenów, o których mowa powyżej.
Zgodnie z przepisami art. 74, 75 ustawy Prawo ochrony środowiska, w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu; realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a w szczególności ochronę gleby, ziemi, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
Zgodnie z art. 6 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ochronie i opiece podlegają bez względu na stan zachowania:

1. zabytki nieruchome będące w szczególności:
   a. krajobrazami kulturowymi,
   b. układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi,
   c. dziełami architektury i budownictwa,
   d. dziełami budownictwa obronnego,
   e. obiektami techniki, a zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami

przemysłowymi,
f. cmentarzami,
g. parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni,
h. miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji.

Zgodnie z art. 7 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, formami ochrony zabytków są:

1. wpis do rejestru zabytków,
2. uznanie za pomnik historii,
3. utworzenie parku kulturowego,
4. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

W analizowanym przypadku nie występuje żadna z wymienionych sytuacji.

Ustawa o drogach publicznych

Teren, którego dotyczy wniosek nie jest położony w pasie drogowym.

Prawo budowlane

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy (biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania) projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno - budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając:

1. spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:
   a. bezpieczeństwa konstrukcji,
   b. bezpieczeństwa pożarowego,
   c. bezpieczeństwa użytkowania,
   d. odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
   e. ochrony przed hałasem i drganiami,
   f. oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród,
2. warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie: zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów,
3. możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego,
4. niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
5. warunki bezpieczeństwa i higieny pracy,
6. ochronę ludności zgodnie z wymaganiami ochrony cywilnej,
7. ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską,
8. odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej,
9. poszanowanie występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
10. warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (DZ. U. Z 2003 R. NR 80, POZ. 717 Z PÓŹN. ZM.) ORAZ NA PODSTAWIE ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY Z DNIA 26 SIERPNIA 2003 ROKU W SPRAWIE SPOSOBU USTALANIA WYMAGAŃ

DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W PRZYPADKU BRAKU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (DZ. U. Z 2003 R. NR 164, POZ. 1588)

1. **Ocena zabudowy działek sąsiednich** – w ramach przedmiotowej działki oraz sąsiednich działek zlokalizowane są budynki związane z zabudową usługową – sportowo-rekreacyjną. Istniejąca zabudowa pozwala 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. **Dostęp do drogi publicznej** – teren, który objęty jest wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma dostęp do drogi publicznej tj. do ulicy Szkolnej i Bytomskiej poprzez drogę wewnętrzną
3. **Informacja o istniejącym lub projektowanym uzbrojeniu terenu** – teren, którego dotyczy zmiana zagospodarowania, znajduje się w zasięgu sieci infrastruktury technicznej.
4. **Informacja o rodzaju użytku gruntowego** – nie dotyczy. Zgodnie z art. 5b Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (Dz. U. z 1995 r. Nr 16 poz. 78 z późn. zm.) dla miast z mocy ustawy grunty posiadają zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W wyniku przeprowadzonej powyżej analizy możliwe jest wydanie warunków zabudowy dla przebudowy kąpieliska miejskiego w technologii stawu naturalnego na bazie nieużytkowanego basenu na terenie OSiR Skałka przy ul. Bytomskiej 40 w Świętochłowicach wraz z budową wielofunkcyjnego budynku oraz zagospodarowaniem terenu w ramach działki numer 4036/4.

USTALENIA WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA PODSTAWIE 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 – WYNIKI ANALIZY

1. **Linia zabudowy** – należy przyjąć nieprzekraczalną linię zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy istniejących budynków – zgodnie z załącznikiem graficznym.
2. **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy** – w stosunku do powierzchni nieruchomości albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego; stwierdzono, że przyjmuje się wskaźnik powierzchni zabudowy - maksymalnie 40%.
3. **Wskaźnik wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego** – w stosunku do powierzchni nieruchomości albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego; stwierdzono, że przyjmuje się wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 45%.
4. **Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki** – wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy na sąsiednich nieruchomościach – ustalono, że nie przyjmuje się szerokości elewacji frontowej.
5. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych)** – należny przyjąć indywidualne rozwiązanie konstrukcji dachu.

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy
NR AGP.AW.6730.431.20wz.2012 z dnia 07.05.2012 r.

mgr inż. arch. Anna Kłoszewska-Wanik
Członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Katowicach
nr KT-243

Z up. Prezydenta Miasta
Joanna Kulik-Lachowicz
Naczelnik Wydziału Architektury
i Gospodarki Przestrzennej