

**BURMISTRZ  
MIASTA PORĘBA**  
ul. Dworcowa 1  
42-480 PORĘBA

Poręba, dnia 19.08.2010r.

Nr GMR-7331-1-0035/10

## **DECYZJA o warunkach zabudowy**

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art.59 ust.1, art.60 ust.1, art.61 ust.1. i art.64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000r. Nr 98, poz.1071 z późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Poręba  
ul. Dworcowa 1, 42-480 Poręba

z dnia: 07.06.2010r.

w sprawie: ustalenia sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy dla inwestycji p.n. **budowa kompleksu garaży na działkach nr ew.**

**13525/1, 13525/2, 13525/3, 13525/4, 13525/5, 13525/6, 13525/7, 13525/8, 13525/9, 13525/10, 13525/11, 13525/12, 13525/13, 13525/14, 13525/15, 13525/16, 13525/17, 13525/18, 13525/19, 13525/20, 13525/21, 13525/22, 13525/23, 13525/24, 13525/25, 13525/26, 13525/27, 13525/28, 13525/29, 13525/30, 13525/31, 13525/32, 13525/33, 13525/34, 13525/35, 13525/36, 13525/37, 13525/38, 13525/39, 13525/40, 13525/41, 13525/42, 13525/43, 13525/44, 13525/45, 13525/46, 13525/47, 13525/48, 13525/49, 13525/50, 13525/51, 13525/52, 13525/53, 13525/54, 13525/55, 13525/56, 13525/57, 13525/58, 13525/59, 13525/60, 13525/61, 13525/62, 13525/63, 13525/64, 13525/65, 13525/66, 13525/67, 13525/68, 13525/69, 13525/70, 13525/71, 13525/72, 13525/73, 13525/74, 13525/75, 13525/76, 13525/77, 13525/78, 13525/79, 13525/80, 13525/81, 13525/82, 13525/83, 13525/84, 13525/85, 13525/86, 13525/87, 13525/88, 13525/89, 13525/90, 13525/91, 13525/92, 13525/93, 13525/94, 13525/95, 13525/96, 13525/97, 13525/98, 13525/99, 13525/100, 13525/101, 13525/102, 13525/103, 13525/104, 13525/105, 13525/106, 13525/107, 13525/108, 13525/109, 13525/110, 13525/111, 13525/112, 13525/113, 13525/114, 13525/115, 13525/116, 13525/117, 13525/118, 13525/119, 13525/120, 13525/121, 13525/122, 13525/123, 13525/124, 13525/125, 13525/126, 13525/127, 13525/128, 13525/129, 13525/130, 13525/131, 13525/132, 13525/133, 13525/134, 13525/135, 13525/136, 13525/137, 13525/138, 13525/139, 13525/140, 13525/141, 13525/142** położonych w Porębie przy ul. Zakładowej

wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. kanalizacją deszczową, drogami, oświetleniem ulicznym, siecią energetyczną na działkach nr ew. **7434/332, 7434/334, 7434/336, 13527/148.**

**ustala się  
warunki zabudowy dla inwestycji p.n.**

1. **Rodzaj inwestycji:** budowa kompleksu garaży na działkach nr ew. 13525/1, 13525/2, 13525/3, 13525/4, 13525/5, 13525/6, 13525/7, 13525/8, 13525/9, 13525/10, 13525/11, 13525/12, 13525/13, 13525/14, 13525/15, 13525/16, 13525/17, 13525/18, 13525/19, 13525/20, 13525/21, 13525/22, 13525/23, 13525/24, 13525/25, 13525/26, 13525/27, 13525/28, 13525/29, 13525/30, 13525/31, 13525/32, 13525/33, 13525/34, 13525/35, 13525/36, 13525/37, 13525/38, 13525/39, 13525/40, 13525/41, 13525/42, 13525/43, 13525/44, 13525/45, 13525/46, 13525/47, 13525/48, 13525/49, 13525/50, 13525/51, 13525/52, 13525/53, 13525/54, 13525/55, 13525/56, 13525/57, 13525/58, 13525/59, 13525/60, 13525/61, 13525/62, 13525/63, 13525/64, 13525/65, 13525/66, 13525/67, 13525/68, 13525/69, 13525/70, 13525/71, 13525/72, 13525/73, 13525/74, 13525/75, 13525/76, 13525/77, 13525/78, 13525/79, 13525/80, 13525/81, 13525/82, 13525/83, 13525/84, 13525/85, 13525/86, 13525/87, 13525/88, 13525/89, 13525/90, 13525/91, 13525/92, 13525/93, 13525/94, 13525/95, 13525/96, 13525/97, 13525/98, 13525/99, 13525/100, 13525/101, 13525/102, 13525/103, 13525/104, 13525/105, 13525/106, 13525/107, 13525/108, 13525/109, 13525/110, 13525/111, 13525/112, 13525/113, 13525/114, 13525/115, 13525/116, 13525/117, 13525/118, 13525/119, 13525/120, 13525/121, 13525/122, 13525/123, 13525/124, 13525/125, 13525/126, 13525/127, 13525/128, 13525/129, 13525/130, 13525/131, 13525/132, 13525/133, 13525/134, 13525/135, 13525/136, 13525/137, 13525/138, 13525/139, 13525/140, 13525/141, 13525/142 położonych w Porębie przy ul. Zakładowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. kanalizacją deszczową, drogami, oświetleniem ulicznym, siecią energetyczną na działkach nr ew. 7434/332, 7434/334, 7434/336, 13527/148 **w granicach terenu objętego wnioskiem, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.**
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**
  - a) **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - **linia zabudowy:** ustala się linię zabudowy w odległości minimum 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Zakładowej. Od nowo projektowanych dróg wewnętrznych dojazdowych ustala się linię zabudowy jednolitą, ściśle określoną w załączniku graficznym nr 1, wynikającą z przyjętej długości (6,0 m) projektowanego boksu garażowego;
    - **wskaźnik powierzchni projektowanej inwestycji w stosunku do powierzchni terenu:** bez zmian, ponieważ nie przekracza porównywalnego wskaźnika w obszarze analizowanym;

- **szerokość elewacji frontowej boksu garażowego:** około 3,5 m z tolerancją tego wymiaru wynikającą z konieczności dostosowania **każdorazowo** do szerokości wydzielonej działki dla danego boksu garażowego.
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:** 3,0 m,
- **gabaryty projektowanej zabudowy:**
  - długość - 6,0 m
  - szerokość - około 3,5 m z tolerancją j.w.,
  - wysokość - frontu ściany: 3,0 m,  
-ściany tylnej: 4,0 m
  - ( uwaga : w tym wys. 0,30m mur p/ogniowy)
  - gabaryty bramy wjazdowej- szer. 2,5m, wys. 2,4m z tolerancją do 0,05cm
- **geometria dachu:**
  - kąt nachylenia połaci: wynikający z przyjętych ww wysokości ścian garażu,
  - wysokość kalenicy głównej: 3,7 m,
  - układ połaci dachowych: jednospadowy ze spadkiem w kierunku ściany frontowej,
  - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:równoległy
  - konstrukcja dachu drewniana z dopuszczeniem elementów gotowych, pokrycie połaci dachowych dachówką papową z **nakazem** stosowania ujednoliconej kolorystyki ścian, bramy garażowej i dachu ustalonej dla każdego segmentu w projekcie budowlanym.

#### **b) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz przyrody i krajobrazu:**

Projektowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się jako mogące znacząco wpłynąć na środowisko w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004r., Nr 257, poz.2573 z późniejszymi zmianami).

**Zakazuje się** stosowania jaskrawych barw i materiałów odblaskowych w wystroju zewnętrznym poszczególnego garażu z **nakazem** określenia w projekcie budowlanym ujednoliconej kolorystyki dla każdego segmentu o czym mowa w pkt 2a decyzji.

c) **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie występują.

d) **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

Dla potrzeb projektowanego zamierzenia **dopuszcza się** wykorzystanie istniejącego uzbrojenia dotyczącego zaopatrzenia w energię elektryczną wyłącznie na warunkach podanych przez zarządców sieci i urządzeń (w oparciu o przyznane limity).

Odprowadzenie wód opadowych rurami spustowymi na własny teren przyległy do budynku (garażu), dalej do projektowanej kanalizacji deszczowej, a następnie do kolektora przy ul. Zakładowej.

Usuwanie ewentualnych odpadów poprzez gromadzenie na terenie w zamkniętych pojemnikach, okresowo opróżnianych przez specjalistyczne służby transportowe.

Dostęp do drogi publicznej – ul. Zakładowej poprzez istniejące zjazdy oraz przez zjazd projektowany na działce nr ew. 7434/334. Każdorazowo dostęp do projektowanej drogi wewnętrznej (obsługującej poszczególne segmenty garażowe) poprzez indywidualny zjazd na wydzieloną działkę, przeznaczoną pod lokalizację pojedynczego boksu garażowego.

e) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Przy projektowaniu **nakazuje się** uwzględnić wymagania prawa własności, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisy art.5 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami), **ze szczególnym zachowaniem** przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz.690 z późniejszymi zmianami), a w tym dotyczących zachowania przepisów bezpieczeństwa pożarowego, a także przepisów higieniczno-sanitarnych.

Projektowane zamierzenie inwestycyjne, w tym zagospodarowanie terenu objętego wnioskiem, nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wód i gleb oraz pozbawienia dostępu do drogi publicznej, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, a także uciążliwości takich jak: dopuszczalny hałas, wibracja lub zakłócenia elektryczne.

**3. Inne warunki:**

Warunki, które zawarte zostały w uzgodnieniach (lub w pismach) dokonanych z organami właściwymi w sprawie, zgodnie z art.53 ust.4 oraz art.53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.

z 2003r. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami) oraz w przedłożonych dokumentach w tym:\*)

- FUM Poręba pismo znak NK/5/2010- dot. kabla eWN oraz pA

4. **Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz tereny o różnych funkcjach** wyznaczone zostały na mapie, jako załącznik graficzny nr 1, stanowiący integralną część decyzji oraz na załączniku nr 2 – część graficzna analizy funkcji i cech zabudowy (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz.1589).

## Uzasadnienie

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.06.2010r. złożonego przez Gminę Poręba ul. Dworcowa 1, 42-480 Poręba w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji p.n. budowa kompleksu garaży na działkach przy ul. Zakładowej wymienionych w pkt 1 decyzji wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. kanalizacją deszczową, drogami, oświetleniem ulicznym, siecią energetyczną na działkach nr ew. 7434/332, 7434/334, 7434/336 i 13527/148 **oraz w wyniku Analizy** przeprowadzonej na podstawie art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust.1 powołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono co następuje:

- Teren określony we wniosku nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.  
W związku z powyższym, zmiana zagospodarowania terenu, polegająca na budowie i przebudowie obiektów budowlanych, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art.4 ust.2 i art.59 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- Teren, na którym położone są przedmiotowe działki nie był przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Poręby (który posiadał moc obowiązującą do dnia 31.12.2003r. włącznie) pod realizację inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 i w art.48 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jednakże mając na względzie przepisy art.61 ust.1 pkt 1 ww ustawy określające wymogi niezbędne do wydania decyzji o warunkach zabudowy tj., że: *„... 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 ...”* – w związku z art.61 ust.2 w/w ustawy, który stanowi, że *„... Przepisów ust.1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art.67 ust.1 ustawy, o której mowa w art.88 ust.1 ...”* – przeprowadzono analizę ustaleń (dotyczących

przeznaczenia terenu, na którego części projektuje się wnioskowaną inwestycję) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Poręby, który posiadał moc obowiązującą do dnia 31 grudnia 2003r. włącznie.

Teren ten oznaczony został na rysunku w/w planu symbolem „D2P” jako teren przemysłu i usług do adaptacji i modernizacji celem likwidacji uciążliwości dla otoczenia, ale jednocześnie jest położony w strefie „a” t.j. w strefie uciążliwości zakładów przemysłowych i innych jako obszar do specjalnego zagospodarowania (docelowo do likwidacji uciążliwości).

Określając sposób zagospodarowania terenów położonych w strefie wymieniono, m.in. następujące dopuszczalne formy użytkowania: rzemiosło, usługowe, składy, zespoły parkingów, garaży i urządzeń komunikacji samochodowej (wyłączając zajezdnie) nie pogarszające warunków życia mieszkańców z istniejącej (otaczającej) zabudowy.

Z powyższej analizy wynika, że proponowane przeznaczenie terenu objętego wnioskiem nie koliduje z ustaleniami w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Poręby pomimo, że teren ten oznaczony został symbolem „D2P”.

Zatem nie ma zastosowania wyżej cyt. przepis art. 61 ust.2, a sąsiedztwo istniejącego zespołu garaży stanowi miarodajną i wystarczającą przesłankę do wypełnienia wymogów art.61 ust.1 pkt 1.

W tej sytuacji wnioskowane zamierzenie inwestycyjne stanowić będzie **kontynuację istniejącej funkcji**, a proponowane gabaryty nowych obiektów nawiązywać będą do istniejących.

To samo wiąże się z określeniem **wskaźnika** powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oraz wskaźnika intensywności jego wykorzystania, dla których porównywalnymi są tereny istniejących zespołów garaży na obszarze analizowanym. Wskaźniki te pozostają bez zmian, o czym mowa w pkt 2a decyzji.

- Projektowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r., wymienionego w punkcie 2b decyzji (w tym § 3 ust. 1 pkt 53), ponieważ projektowana ilość garaży łącznie z istniejącym w sąsiedztwie kompleksem garaży nie przekroczy liczby 300-tu, co jednocześnie eliminuje wymóg wydania decyzji środowiskowej.
- Teren ma dostęp do drogi publicznej t.j do ul. Zakładowej przez istniejące zjazdy oraz zjazd projektowany.
- Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego (na warunkach podanych w punkcie 2d decyzji).
- Teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W rejestrze ewidencji gruntów oznaczony został symbolami Bp i Bi.
- Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ponadto po przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego ustalono, że zostały spełnione łącznie przesłanki do wydania decyzji o warunkach zabudowy, o których mowa w art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku powyższych ustaleń stwierdza się, że proponowane przez Wnioskodawcę zamierzenie inwestycyjne spełnia warunki do wydania decyzji, **przy zachowaniu wymagań zawartych w niniejszej decyzji.**

Rzeczowy zakres wymagań zawartych w decyzji odpowiada rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie:

- a/ sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz.1588),
- b/ oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz.1589).

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z właściwymi jednostkami organizacyjnymi, wymienionymi w art.53 ust.4 i 5 powołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.\*\*)

W trakcie postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Poręby w terminie 14 dni od daty doręczenia.

#### **POUCZENIE:**

- 1.Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art.55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 2.W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art.63 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 3.Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 4.Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art.63 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- 5.Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

6. O wydanie decyzji o pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starosty Powiatowego w Zawierciu, ul. Sienkiewicza 34, w imieniu którego w sprawach proceduralnych działa Wydział Architektury, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

Projekt decyzji zgodnie z art.60 ust.4 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został sporządzony przez mgr inż. arch. Martę Ciszewską wpisaną na listę członków Południowej Okręgowej Izby Urbanistów w Katowicach pod nr rej. KT-081.

**Załączniki do decyzji:**

- załącznik graficzny nr 1,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa i część graficzna (załącznik graficzny nr 2 i nr 3)

**Otrzymują:**

**1.Strony według rozdzielnika.**



- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

6.O wydanie decyzji o pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starosty Powiatowego w Zawierciu, ul. Sienkiewicza 34, w imieniu którego w sprawach proceduralnych działa Wydział Architektury, przedkładając dokumenty wymagane przepisami prawa.

Projekt decyzji zgodnie z art.60 ust.4 cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został sporządzony przez mgr inż. arch. Martę Ciszewską wpisaną na listę członków Południowej Okręgowej Izby Urbanistów w Katowicach pod nr rej. KT-081.

**Załączniki do decyzji:**

- załącznik graficzny nr 1,
- załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa i część graficzna (załącznik graficzny nr 2 i nr 3)

Otrzymują:

1.Strony według rozdzielnika.



BURMISTRZ MIASTA  
mgr Marek Śliwa