

**DECYZJA NR 2/2024
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 61 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn.zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn.zm.),

zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. z 2003r. nr 164, poz. 1589),

zgodnie z rozporządzeniem 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 (t.j. Dz. U. z 2003r.nr 164, poz. 1588)

po rozpatrzeniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

Wnioskujący/Inwestor: P. Paweł Nyga, ul. Piastów Śląskich 21, 41-400 Mysłowice
Lokalizacja: Mysłowice, ul. Piastów Śląskich
Nr działek: 1532/32 OBRĘB 0010 WESOŁA KARTA MAPY 4

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OKREŚLAJĄCE:

ZAMIERZENIE INWESTYCYJNE POLEGAJĄCE NA: BUDOWIE BUDYNKU USŁUGOWEGO O FUNKCJI PRZYCHODNI WETERYNARYJNEJ WRAZ Z NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ W MYŚŁOWICACH PRZY UL. PIASTÓW ŚLĄSKICH NA DZIAŁCE NR 1532/32 OBRĘB 0010 WESOŁA KARTA MAPY 4.

I. WARUNKI OGÓLNE:

1. Granice opracowania zgodnie z obszarem działek objętych postępowaniem z wyłączeniem obszarów oznaczonych w klaso-użytku jako „Ls” w przypadku ich występowania.
2. Nakazuje się spełnić wymagania wynikające z postanowień, stanowisk, uzgodnień:
 - Stanowisko Dyrektora OUG w Katowicach o sygn. KAT.5121.5.2024 Ld.z 2572/01/2024/Pa z dn. 25 stycznia 2024r.
3. Warunki określające zapotrzebowanie na media, na podstawie posiadanych uzgodnień branżowych i warunków technicznych przyłączenia, wynikające z właściwych aktów wykonawczych oraz na podstawie oświadczeń:
 - TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Będzinie z dn. 28.12.2023r.
 - Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. o sygn. DOŚ/HS/4350/09/2023 z dn. 10.10.2023r., DTU/OK./4349/09/2023 z dn. 25.10.2023
4. Lokalizacja inwestycji z zachowaniem normatywnych odległości od sieci uzbrojenia lub obiektów kubaturowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz ustaleniami odnośnych norm. W wypadku kolizji lub nie normatywnego zbliżenia do uzbrojenia terenu lub obiektów kubaturowych opracować projekty niezbędnej przebudowy lub zabezpieczenia sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami odnośnych norm, w uzgodnieniu z gestorami sieci.
5. Przedmiotowa inwestycja winna w szczególności zabezpieczać interesy osób trzecich przed:
 - a) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej, nieruchomości i obiektów sąsiednich,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
 - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

II. WARUNKI SZCZEGÓŁOWE:

Ila. ZABUDOWA I ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

1. Inwestycja polegać będzie na budowie budynku usługowego o funkcji przychodni weterynaryjnej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w Mysłowicach przy ul. Piastów Śląskich na działce nr 1532/32.
2. Sposób zagospodarowania terenu:
 - we wnioskowanym obszarze, na działce nr 1532/32 przy ul. Piastów Śląskich w Mysłowicach planuje się budowę budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Iib. ŁAD PRZESTRZENNY :

1. Projektowany obiekt winien zawierać się n/w wielkościach / opisach:
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki bądź głównej kalenicy bądź wysokość projektowanego budynku mierzona od poziomu terenu istniejącego: do 8,5m
 - wysokość głównej kalenicy bądź wysokość projektowanego budynku mierzona od poziomu terenu istniejącego: do 8,5m
 - szerokość elewacji frontowej, którą stanowi elewacja z głównym wejściem do budynku, usytuowana w kierunku frontu działki: 12,0m (do wartości dopuszcza się tolerancję +/- 20%);
 - dopuszcza się typ dachu nad projektowanym budynkiem: dwuspadowy, wielopiętrowy
 - kąt nachylenia połaci dachowych nad projektowanym budynkiem: do 40°,
 - projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie określa się,
 - projektowany układ głównych połaci dachowych: nie określa się,

front działki - część działki budowlanej, która przylega do drogi z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.
2. Powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 25 %.
3. Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 35 %.
4. Linia zabudowy: 6,0m od krawędzi jezdni, zgodnie z załącznikiem graficznym.
5. Obiekt wykonać w taki sposób, aby jego oddziaływanie nie wykraczało poza obręb działek objętych wnioskiem i nie ingerowało w obszar działek i obiektów sąsiednich, np. przesłanianie, naświetlanie, nasłonecznienie, hałas.
6. Zbliżenie obiektu do granic działek sąsiednich zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. W obszarze działek zaprojektować min. 4 miejsca postojowych dla nowego zamierzenia inwestycyjnego oraz określić powierzchnię dojeżdż i dojazdów.

Iic. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA :

1. Zasilanie obiektów w media (woda, energia elektryczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa) zgodnie z warunkami przyłączeniowymi oraz oświadczeniem o posiadanych limitach na podstawie istniejących umów dla projektowanego zamierzenia inwestycyjnego.
2. Obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z ul. Piastów Śląskich.
3. W przypadku kolizji, zbliżenia projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z istniejącym w obszarze działki objętej wnioskiem uzbrojeniem pod i nadziemnym, uzyskać stosowne uzgodnienia z właścicielami sieci oraz zgodę na ich zabezpieczenie lub przekładki.
4. Odprowadzenie wód opadowych oraz ścieków bytowych – zgodnie ze stanowiskiem zarządcy sieci tj. MPWiK Mysłowice o sygn. DTU/OK/4349/09/2023 z dn. 25.10.2023r., DOŚ/HS/4350/09/2023 z dn. 10.10.2023r.
5. Odprowadzanie wód opadowych z terenu objętego wnioskiem zgodnie ze stanowiskiem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Mysłowicach o sygn. DOŚ/HS/4350/09/2023 z dn. 10.10.2023r. w sposób wykluczający ich spływ na działki sąsiednie. Należy zastosować rozwiązania uniemożliwiające zakłócenie stosunków wodnych w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1566). Należy zaprojektować odpowiednie odwodnienie dla obiektu budowlanego oraz przyległego terenu, a w przypadku odprowadzenia wód do gruntu należy wykonać obliczenie jego chłonności. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z odwodnienia nieruchomości na teren własny nieutwardzony, do studni chłonnych oraz zbiornika retencyjnego zgodnie z pkt 16 w/w warunków technicznych.
6. Należy unikać nadsypywania terenu oraz zmiany rzędnych nachylenia terenu, kierunku ogólnego spływu wód opadowych, które mogą powodować zakłócenie stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.
7. Należy zastosować rozwiązania uniemożliwiające zakłócenie stosunków wodnych w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1566 z późn. zm.), a w szczególności:

Ochronę melioracji i stosunków wodnych:

- 1) w przypadku zamierzenia zarurowania i przełożenia istniejącego koryta rowu na długości nie większej niż 10 m – wymagane zgłoszenie wodnoprawne, a powyżej 10 m konieczność uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- 2) zabrania się zmieniania stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 3) zabrania się odprowadzania wód lub ścieków na grunty sąsiednie,
- 4) na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych na jego gruncie, jeżeli powodują szkodę dla gruntów sąsiednich,
- 5) jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, Prezydent Miasta może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom,
- 6) przy realizacji inwestycji należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych, mogących kolidować z planowaną inwestycją, rowów lub istniejących ciągów drenarskich, po uzgodnieniu z ich administratorem,
- 7) przy uszkodzeniu istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor jest zobowiązany do usunięcia szkód na własny koszt,
- 8) powiadomienie administratora melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych z 7 dniowym wyprzedzeniem,
- 9) w stosunku do przypadków wymienionych w Ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. Z 2022 r. poz. 2625 z późn.zm.) należy uzyskać stosowne decyzje administracyjne bądź dokonać właściwych zgłoszeń.

zgodnie z ogólnym stanowiskiem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - opinii z dnia 28 kwietnia 2023r. znak: GL.ZZI.2.521.27. 2023.PS/7555.

III. WYMAGANIA W ZAKRESIE OCHRONY OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH

Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy uwzględnić możliwości wystąpienia następujących czynników geologiczno-górnicych w przedmiotowym rejonie:

- czwarta kategoria deformacji terenu górniczego,
- rzędna zwierciadła wód gruntowych może występować na głębokości około 3,0m poniżej powierzchni terenu i może ulec zmianie,
- możliwe jest występowanie deformacji nieciągłych,
- wstrząsy górotworu spowodowane działalnością górniczą mogą generować drgania gruntu o przyspieszeniu do 900mm/s^2
- strefa wychodni uskaku „Miedzyszzybowego” o zrzucie około 38m

zgodnie z postanowieniem Dyrektora OUG w Katowicach o sygn. KAT.5121.64.2023 L.dz.9927/04/2023/Pa z dn. 5 kwietnia 2023r.

UZASADNIENIE DECYZJI:

W dniu 29 grudnia 2023r. do tut. organu został złożony wniosek Inwestora P. Pawła Nygi, ul. Piastów Śląskich 21, 41-400 Mysłowice w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku usługowego o funkcji przychodni weterynaryjnej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w Mysłowicach przy ul. Piastów Śląskich na działce nr 1532/32. W dn. 4 stycznia 2024r. tut. Organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego dla w/wym. przedsięwzięcia. W wyniku wszczęcia postępowania nie zostały wniesione uwagi stron.

W wyniku rozpatrzenia sprawy, tut. organ ustalił, co następuje: zgodnie z wyrokiem WSA w Poznaniu II SA/Po 1049/14 z dn. 7 lipca 2015r. „...przewidziana przepisami art. 59 i nast. u.p.z.p. decyzja o warunkach zabudowy ma charakter promesy uprawniającej do późniejszego uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych. Nie jest to akt upoważniający do podjęcia i realizacji inwestycji, ale stanowiący podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę. Dopiero w tym następnym postępowaniu organ architektoniczno-budowlany ustala szczegóły techniczne dotyczące planowanej inwestycji i ocenia, czy w świetle przepisów prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do tego prawa możliwe jest udzielenie pozwolenia na realizację zamierzonej inwestycji. Decyzja o warunkach zabudowy, wydawana w braku obowiązującego dla terenu objętego wnioskiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ma rozstrzygnąć tylko o

dopuszczalności realizacji określonego rodzaju inwestycji na tym terenie, a także określić warunki szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące, w szczególności, kwestii wynikających z przepisu art. 54 pkt 2 lit. a-c u.p.z.p...”

„...organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie może wkraczać w kognicję organów administracji architektoniczno-budowlanej. Zgodnie bowiem z przepisami art. 55 w zw. z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę. W konsekwencji organ orzekający w sprawie ustalenia warunków zabudowy nie może wkraczać w kompetencje organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę i w sposób władczy orzekać w kwestiach, które mogą stać się przedmiotem rozważań dopiero na dalszym etapie procesu inwestycyjnego. Postępowanie dotyczące wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy jest bowiem dopiero pierwszym jego etapem. Kolejnym jest natomiast postępowanie prowadzące do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę. W każdym z tych etapów organ prowadzący postępowanie jest prawnie zobligowany do zapewnienia ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, lecz co wymaga podkreślenia, zakres tej ochrony jest różny dla postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy i dla postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę. W decyzji o warunkach zabudowy organ orzekający powinien w możliwie najszerszy sposób ustalić warunki inwestowania, ich konkretyzacja następuje natomiast dopiero w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę, w którym rozstrzygane są szczegółowe kwestie dotyczące wpływu planowanej inwestycji na sposób korzystania z nieruchomości sąsiedniej oraz jej zgodności z warunkami wynikającymi z odpowiednich przepisów prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych.” (Wyrok WSA w Poznaniu II SA/Po 1049/14 z dn. 7 lipca 2015r.)

Przy sporządzeniu analiza urbanistycznej w celu wydania decyzji o warunkach zabudowy zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977 z późn.zm.) ustalono, że:

- 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 uzyskania 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;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W trakcie analizy sporządzonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury j.w. przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu a także stanu faktycznego i prawnego terenu oraz wyznaczono i określono, co następuje (szczegóły w "Tabeli analiz" stanowiącej załącznik do niniejszej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu) :

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono obszar analizy wokół wnioskowanej nieruchomości. Obszar analizy urbanistycznej określony został w następujący sposób : Zgodnie z §2 pkt 5 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. z 2003r., nr 164 poz. 1588), ustalono front wnioskowanej działki – czyli, część działki budowlanej, która przylega do drogi , z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. W tym przypadku wynosi on ok. 21m (pomnożony przez trzy daje wartość 63 m). Niemniej jednak, zgodnie z Rozporządzeniem 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, granice obszaru analizowanego nie mogą być mniejsze niż 50 m. Tym

samym ustalono granice obszaru analizy w odległości nie mniejszej niż 50 m od wnioskowanego terenu. Obszar analizy obejmuje całe działki wyodrębnione geodezyjnie. Odstępstwo w tym zakresie dotyczy działek drogowych i działek niezabudowanych.

Obszar analizowany, w skład którego wchodzi m.in. działki o numerach: 1531/32, 1530/32, 1529/32, 1094/32, 1097/32, 1505/32 położone w obrębie ewidencyjnym 0010 Mysłowice Wesola, oznaczone są w ewidencji gruntów jako następujące klasoużytki: B, Bi.

Teren objęty wnioskiem położony jest w dzielnicy Wesola, przy ul. Piastów Śląskich. Objęta wnioskiem działka jest niezabudowana, a zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy budynku usługowego o funkcji przychodni weterynaryjnej.

W przedmiotowym obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, budynek oświaty, oraz budynki handlowo - usługowe. Wnioskowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej funkcji w terenie analizowanym.

W obszarze analizy urbanistycznej pojawiają się budynki o funkcji tożsamej z wnioskowanym.

Biorąc pod uwagę powyższe zostaje zachowana zasada kontynuacji funkcji, a wnioskowane parametry zamierzenia inwestycyjnego, mieszczą się w skali okolicznych zabudowań i nie godzą w ład Przestrzenny otoczenia.

- Niniejszą decyzję wydano w oparciu o analizę terenu sporządzoną zgodnie z warunkami określonymi w art. 61 ust. 1 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977) oraz w Rozporządzeniu 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 (t.j. Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1588).
- Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z wymaganiami art. 60 ust. 4 w/w Ustawy.
- Otrzymane stanowisko Dyrektora OUG w Katowicach KAT.5121.5.2024 Ld.z 2572/01/2024/Pa z dn. 25 stycznia 2024r. jest potwierdzeniem braku konieczności sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na bazie przepisów szczególnych, jakim jest Ustawa Prawo Geologiczne i Górnicze z dnia 9 czerwca 2011r. (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 633).
- Zgodnie z art. 10 k.p.a. zebrany został materiał dowodowy niezbędny do wydania wyżej wymienionej decyzji.
- Integralną część niniejszej decyzji stanowi kopia mapy zasadniczej z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji oraz wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

V. POUCZENIE:

- Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach za pośrednictwem Prezydenta Miasta Mysłowice, w terminie 14-tu dni od dnia doręczenia nin. decyzji.
- Wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie jest pozwoleniem na budowę
- Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nin. decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
- Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
 - lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.
- 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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA MYŚLOWICE

NACZELNIK

Wydziału Architektury, Planowania i Strategii

Szymon JAWOR

mgr inż. arch. Szymon JAWOR

Załączniki odpowiednio ponumerowane i opieczetowane stanowią część integralną decyzji.

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej z oznaczeniem linii rozgraniczających inwestycji, graficzna część decyzji – załącznik nr 1,
2. Wyniki Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, tekstowa część decyzji – załącznik nr 2.

INFORMACJE DODATKOWE DO POZWOLENIA NA BUDOWĘ:

1. Obiekt budowlany i związane z nim urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej go zabudowy, inwestycję należy zaprojektować i wykonać w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich nie ograniczając możliwości zagospodarowania działek sąsiednich.
2. Opracować projekt budowlany zgodnie z wymogami ustawy Prawo Budowlane i Warunków Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub innego aktu prawnego zastępującego bądź przejmującego zakres działania.
3. Przy sporządzaniu projektu dołożyć wszelkich starań celem maksymalnego uchronienia istniejącej zieleni na działce. W wypadku wystąpienia konieczności wycinki drzew, krzewów uzyskać stosowną decyzję na tą okoliczność.
4. W wypadku zaistnienia kolizji z nieujawnionymi sieciami lub koniecznością dokonania zbliżeń do sieci uzbrojenia nad i podziemnego uzyskać i spełnić warunki sformułowane przez zarządców i gestorów tych sieci.
5. Zwraca się uwagę na konieczność nieograniczania praw nabytych wynikających z sfery cywilnej – prawa przejazdu, przechodu, przeprowadzenia mediów i pochodne. Zamierzenie inwestycyjne, dokumentacja projektowa powinna respektować w/w prawa i ich nieograniczać.
6. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie opracować i dołączyć do pozwolenia na budowę badania geotechniczne.
7. W wypadku realizacji przyłączy i sieci poza granicami własności oraz w obrębie pasa drogowego:
 - uzyskać stosowne zgody na wejście w teren od władających nieruchomościami w trasie przyłączy,
 - uzyskać warunki wejścia i przejścia przez pas drogowy od właściwego zarządcy.

OTRZYMUJE:

- 1) Inwestor: P. Paweł Nyga, ul. Piastów Śląskich 21, 41-400 Mysłowice.
- 2) strony postępowania zgodnie z wypisem z rejestru gruntu
- 3) a/a SJ/ABS

Na podstawie ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 29 sierpnia 1997r. (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 922 z późn. zm.) uprzejmie informujemy, że Urząd Miasta Mysłowice jest administratorem Pani/Pana danych osobowych. Ma Pan/Pani prawo wglądu do swoich danych i ich poprawienia.

a/a, Agnieszka Bogacka-Soboszek

Nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z „wykazem przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia” stanowiącym załącznik do ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1044 z późn. zm.) – część I poz. 8

wydano dnia:
(data i podpis – potwierdzenie odbioru)

rozesłano dnia:
(data i podpis)

SJ/ABS

DO WIADOMOŚCI :

1. GN w/m

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU*

Zgodnie z art. 61, 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) i rozporządzeniem 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. z 2003r., nr 164 poz.1588), sporządzona została analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, jako część postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania decyzji o warunkach zabudowy dla:

P. Pawła Nygi, ul. Piastów Śląskich 21, 41-400 Mysłowice, dla inwestycji o nazwie :

BUDOWA BUDYNKU USŁUGOWEGO O FUNKCJI PRZYCHODNI WETERYNARYJNEJ WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ W MYŚLOWICACH PRZY UL. PIASTÓW ŚLĄSKICH NA DZIAŁCE NR 1532/32

zlokalizowaną w Mysłowicach przy ul. Piastów Śląskich na działce nr: 1532/32.

I. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest możliwe jedynie w przypadku łąnego spełnienia następujących warunków:

- 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 uzyskania 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;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W trakcie analizy sporządzonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury j.w. przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu w obszarze analizy a także stanu faktycznego i prawnego terenu oraz wyznaczono i określono, co następuje (szczegóły w "Tabeli analiz" stanowiącej załącznik do

Załączniki:

- 1 Tabela analiz, Tabela – Analiza Urbanistyczna
- 2 Załącznik graficzny: mapa zasadnicza w skali 1:1000 z oznaczeniem obszaru analizy

* niniejsza ANALIZA wraz z załącznikami stanowi załącznik do decyzji o warunkach zabudowy nr j.w. (zgodnie z art.9 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

niniejszej analizie funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu) :

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono obszar analizy wokół wnioskowanej nieruchomości.

Obszar analizy urbanistycznej określony został w następujący sposób : Zgodnie z §2 pkt 5 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. z 2003r., nr 164 poz. 1588), ustalono front wnioskowanej działki – czyli, część działki budowlanej, która przylega do drogi , z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. W tym przypadku wynosi on ok. 21,0 m (pomnożony przez trzy daje wartość 63,0 m). Niemniej jednak, zgodnie z Rozporządzeniem 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, granice obszaru analizowanego nie mogą być mniejsze niż 50 m. Tym samym ustalono granice obszaru analizy w odległości nie mniejszej niż 50 m od wnioskowanego terenu.

Obszar analizy obejmuje całe działki wyodrębnione geodezyjnie. Odstępstwo w tym zakresie dotyczy działek drogowych i działek niezabudowanych.

II. Obszar analizowany, w skład którego wchodzi m.in. działki o numerach: 1531/32, 1530/32, 1529/32, 1094/32, 1097/32, 1505/32 położone w obrębie ewidencyjnym 0010 Mysłowice Wesoła, oznaczone są w ewidencji gruntów jako następujące klasoużytki: B, Bi.

Teren objęty wnioskiem położony jest w dzielnicy Wesoła, przy ul. Piastów Śląskich. Objęta wnioskiem działka jest niezabudowana, a zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy budynku usługowego o funkcji przychodni weterynaryjnej.

W przedmiotowym obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, budynek oświaty, oraz budynki handlowo - usługowe. Wnioskowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej funkcji w terenie analizowanym.

Z up. PREZYDENTA MIASTA MYŚLOWICE
NACZELNIK
Wydziału Architektury, Planowania i Strategii

Szymon JAWOR
mgr inż. arch. Szymon JAWOR

PREZYDENT MIASTA MYŚLOWICE

Załącznik nr 2 - tekstowa część decyzji

Nr 2/2024 z dnia 04.04.2024

PODINSPEKTOR
w Wydziale Architektury,
Planowania i Strategii
Izabela PIEKARCZYK
inż. arch. Izabela PIEKARCZYK

Załączniki:

- 1 Tabela analiz, Tabela – Analiza Urbanistyczna
- 2 Załącznik graficzny: mapa zasadnicza w skali 1:1000 z oznaczeniem obszaru analizy

* niniejsza ANALIZA wraz z załącznikami stanowi załącznik do decyzji o warunkach zabudowy nr j.w. (zgodnie z art.9 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

ANALIZA URBANISTYCZNA

Tabela nr 1

Parametry istniejącej zabudowy w obszarze analizy

L.p.	Numer działki	Pow. działki (ha) pd	Pow. zabudowy (m2) pz	Wskaźnik wielkości pow.zab/pow.dz. pz/pd %	Szerokość elewacji frontowej m	Wysokość budynku. Geometria dachu m	Użytek gruntu	Funkcja zabudowy działki
1.	1531/32	0,0930	~ 181	0,19 (19%)	~ 10,0	~ 7-8 dach dwuspadowy ~40°	B	Budynek mieszkalny jednorodzinny.
2.	1530/32	0,4132	~ 1183	0,29 (29%)	~ 48,5	~ 7-8 dach dwuspadowy ~20°	Bi	Budynek handlowo-usługowy.
3.	1529/32	0,1141	~ 412	0,36 (36%)	~ 15,0	~ 7,0 dach wielopołaciowy ~25°	Bi	Budynek handlowo-usługowy.
4.	1094/32	0,3691	~ 1142	0,30 (30%)	~ 74,0	~ 12-13 dach płaski	B	Budynek oświaty.
5.	1097/32	0,1325	~ 678	0,51 (51%)	~ 27,0	~ 6-7 dach płaski ~15°	B	Budynek mieszkalny wielorodzinny.
6.	1505/32	0,0786	~ 81	0,10 (10%)	~ 12,0	~ 7-8 dach dwuspadowy ~45°	B	Budynek mieszkalny jednorodzinny.

Tabela nr 2

Podsumowanie - średnie wielkości

Obecny sposób użytkowania. Funkcja zabudowy.	Wskaźnik wielkości pow. zabudowy pow. zab/pow. działki %	Szerokość elewacji frontowej	Wysokość budynku	Geometria dachu
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługowo-handlowa, budynek oświaty.	Średni wskaźnik dla istniejącej zabudowy : 0,29 (29%) Ustalono: 0,35 (35%)	Średnia szerokość dla istniejącej zabudowy : 31,0 m Ustalono: 12,0 m	Średnia wysokość dla istniejącej zabudowy : 8,5 m Ustalono: do 8,5 m	Dominująca geometria: dachy płaskie, dwuspadowe, wielopołaciowe. Ustalono: dwuspadowy, wielopołaciowy do 40°

Wnioski :

W wyniku przeprowadzonej Analizy Urbanistycznej określono obszar analizowany, a działki wchodzące w w/w zakres opisano w tabeli powyżej (ilość działek ograniczono do działek znajdujących się w odległości nie mniejszej niż 50 m. od działki objętej wnioskiem) – zgodnie z §3.1 pkt 2 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. z 2003r., nr 164 poz. 1588).

Teren objęty wnioskiem położony jest w dzielnicy Wesola, przy ul. Piastów Śląskich. Objęta wnioskiem działka jest niezabudowana, a zamierzenie inwestycyjne dotyczy budowy budynku usługowego o funkcji przychodni weterynaryjnej.

W przedmiotowym obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, budynek oświaty, oraz budynki handlowo - usługowe. Wnioskowana inwestycja stanowi kontynuację istniejącej funkcji w terenie analizowanym.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustalono na podstawie § 7 ust. 1 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. z 2003r. Nr 164, poz. 1588), jako średnia wartość w/w wskaźników wyliczona na działkach dla obszaru analizowanego.

Zgodnie z § 3 ust. 1 w/w rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. wyznaczono inną wielkość powierzchni zabudowy, szerokość elewacji frontowej jako dopuszczenie (maksymalny / minimalny wskaźnik dla działki budowlanej z obszaru objętego analizą), o którym mowa § 5 ust. 2, § 6 ust. 2 przedmiotowego rozporządzenia.

Na niniejszą analizę składa się część tekstowa i graficzna.

Z up. PREZYDENTA MIASTA MYSŁOWICE
NACZELNIK
Wydziału Architektury, Planowania i Strategii

Szymon JAWOR
mgr inż. arch. Szymon JAWOR

PREZYDENT MIASTA MYSŁOWICE

Załącznik nr 2 - tekstowa część decyzji
Nr 2/2024 z dnia 04.04.2024.

PODINSPEKTOR
w Wydziale Architektury,
Planowania i Strategii
Izabela PIEKARCZYK
inż. arch. Izabela PIEKARCZYK