



tel.: (32) 37-33-300

fax: (32) 37-33-399

[www.um.zabrze.pl](http://www.um.zabrze.pl)

[prezydent@um.zabrze.pl](mailto:prezydent@um.zabrze.pl)



# PREZYDENT MIASTA ZABRZE

ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze

WB.6730.107.2013.AS

Zabrze, dnia 10.07.2013r.

3-32993-2013

## DECYZJA Nr 164 / 13 o warunkach zabudowy

Na podstawie art.39 ust.2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. – o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz.1591 ze zmianami), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60, art. 61, art. 63 ust. 2 i ust. 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 647 z 2012r.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 267);

po rozpatrzeniu wniosku:

**Pana Bartłomieja Szewczyka –**

Dyrektora Muzeum Górnictwa Węglowego w Zabrzu

reprezentującego Inwestora: Muzeum Górnictwa Węglowego w Zabrzu, 41-800 Zabrze, ul. Jodłowa 59

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.:

**„Europejski Ośrodek Kultury Technicznej i Turystyki Przemysłowej – Królowa Luiza Etap II- Rewitalizacja Budynku Łaźni Łańcuszkowej”.**

Budowa:

- 1) pomostu dla zwiedzających Skansen „Królowa Luiza”,
  - 2) szybu windowego,
  - 3) zewnętrznej klatki schodowej,
  - 4) schodów zewnętrznych terenowych,
  - 5) pochylni nr 1,
  - 6) pochylni nr 2,
  - 7) pomostu technicznego dla obsługi obiektu dawnej Łaźni Łańcuszkowej.
- Inwestycja zlokalizowana w Zabrzu przy ulicy Wolności 408, działki nr 4379/64, 4375/64, 4380/64, obręb Zaborze, karta mapy 2.

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

na rzecz Inwestora: Muzeum Górnictwa Węglowego w Zabrzu, 41-800 Zabrze,  
ul. Jodłowa 59

dla inwestycji pn.:

**„Europejski Ośrodek Kultury Technicznej i Turystyki Przemysłowej – Królowa Luiza Etap II- Rewitalizacja Budynku Łaźni Łańcuszkowej”.**

Budowa:

- 1) pomostu dla zwiedzających Skansen „Królowa Luiza”,
  - 2) szybu windowego,
  - 3) zewnętrznej klatki schodowej,
  - 4) schodów zewnętrznych terenowych,
  - 5) pochylni nr 1,
  - 6) pochylni nr 2,
  - 7) pomostu technicznego dla obsługi obiektu dawnej Łaźni Łańcuszkowej.
- Inwestycja zlokalizowana w Zabrzu przy ulicy Wolności 408, działki nr 4379/64, 4375/64, 4380/64, obręb Zaborze, karta mapy 2.

## **I. Rodzaj i zakres inwestycji:**

- 1) Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:
  - Elementy komunikacji poziomej i pionowej towarzyszące zabudowie usługowej.
- 2) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - Zamierzenie inwestycyjne posiadać będzie charakter zabudowy usługowej.

## **II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

### 1) Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Mając na uwadze planowane zamierzenie inwestycyjne pn.:

„Europejski Ośrodek Kultury Technicznej i Turystyki Przemysłowej – Królowa Luiza Etap II- Rewitalizacja Budynku Łaźni Łańcuskowej”. Budowa:

- 1) pomostu dla zwiedzających Skansen „Królowa Luiza”,
- 2) szybu windowego,
- 3) zewnętrznej klatki schodowej,
- 4) schodów zewnętrznych terenowych,
- 5) pochylni nr 1,
- 6) pochylni nr 2,
- 7) pomostu technicznego dla obsługi obiektu dawnej Łaźni Łańcuskowej.

- inwestycja zlokalizowana w Zabrze przy ulicy Wolności 408, działki nr 4379/64, 4375/64, 4380/64, obręb Zaborze, karta mapy 2, przeprowadzono wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. /Dz. U. Nr 164, poz. 1588/ analizę stanu istniejącego sąsiedniej zabudowy, poddając analizie jej funkcję i rodzaj.

Szerokość frontu działki /działek/ wynosi 10,00m. Zgodnie z § 3 ust. 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 dnia 19 września 2003r.), granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Zatem teren analizowany wyznaczono w odległości 50,00m wokół granic działek nr 4379/64, 4375/64, 4380/64.

Granice obszaru poddanego analizie wyznaczono obejmując zasięgiem istniejącą zabudowę ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy usługowej, której kontynuacją ma być przedmiotowa inwestycja.

Planowana inwestycja ma zostać zlokalizowana w Zabrze po północnej stronie ul. Wolności. W sąsiedztwie tego terenu w granicach wyznaczonych trzykrotną szerokością frontu wnioskowanej działki znajdują się:

- budynki usługowe – kluby sportowe, skansen górniczy, biura, szkoły, centrum kultury itp.
- budynki mieszkalne wielorodzinne
- budynki gospodarcze i garażowe
- tereny zadrzewione.

### Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

#### 1) linia zabudowy:

Linia zabudowy budynku zlokalizowanego przy ul. Wolności 408 pozostaje bez zmian. Planowana inwestycja stanowi elementy komunikacji pomiędzy budynkiem nr 408, a terenem skansenu górniczego Luiza. Wszystkie elementy inwestycji jak pomosty, szyb windy, klatka schodowa, schody zewnętrzne, pochylnie zlokalizowane będą w głębi kwartału zabudowy, zatem odstępuje się od ustalenia linii zabudowy dla planowanej inwestycji.

#### 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu:

- zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia: „wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego”. W terenie objętym analizą, dla zabudowy usługowej, współczynnik zabudowy waha się w przedziale od 17,50% do 61,50%. Średni wskaźnik wynosi 45,00%. Dla planowanej inwestycji

przewiduje się współczynnik zabudowy równy 28,00%, obecnie jest to 26,6%, co nie mieści się w średniej dla analizowanej zabudowy. Zgodnie z § 5 ust. 2 Rozporządzenia: „dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy (...)”. W związku z faktem, że planowany procent zabudowy działki mieści się w wielkościach występujących w terenie analizowanym i jest zbliżony do obecnego wskaźnika zagospodarowania działki, dopuszcza się współczynnik zabudowy dla planowanej inwestycji równy **28,00%**.

Biorąc pod uwagę, że na etapie ustalania warunków zabudowy Wnioskodawca nie dysponuje jeszcze projektem budowlanym - ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na 28,00% z tolerancją do 1%, co wyznacza przedział 27,00% do 29,00% - celem umożliwienia dostosowania projektu budowlanego do warunków zabudowy.

3) szerokość elewacji frontowej:

W związku z rodzajem inwestycji tj. budową elementów komunikacji pomiędzy budynkiem nr 408 zlokalizowanym przy ul. Wolności, a terenem skansenu górniczego Luiza, nie ustala się szerokości elewacji frontowej. Dla budynku nr 408 szerokość elewacji frontowej pozostaje bez zmian.

4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

W związku z rodzajem inwestycji tj. budową elementów komunikacji pomiędzy budynkiem nr 408 zlokalizowanym przy ul. Wolności, a terenem skansenu górniczego Luiza, nie ustala się wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. Dla budynku nr 408 wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej pozostaje bez zmian.

5) geometria dachu:

W związku z rodzajem inwestycji tj. budową elementów komunikacji pomiędzy budynkiem nr 408 zlokalizowanym przy ul. Wolności, a terenem skansenu górniczego Luiza, nie ustala się geometrii dachu. Dla budynku nr 408 geometria dachu pozostaje bez zmian.

6) Dodatkowe ustalenia – miejsca postojowe: Dopuszcza się wykorzystywanie miejsc postojowych na terenie kompleksu muzealnego.

2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) Podaje się następujące warunki w zakresie ochrony środowiska na podstawie pisma Wydziału Ekologii z dnia 27 czerwca 2013r. nr pisma 2-14426-2013:

Biorąc pod uwagę parametry określające powierzchnię zabudowy oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia „*Europejski Ośrodek Kultury Technicznej i Turystyki Przemysłowej w Zabrze*”, stwierdza się, iż planowana inwestycja nie wypełnia kryteriów określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a zatem nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Biorąc pod uwagę również stan faktyczny sprawy wyklucza się możliwość zaliczenia przedmiotowej inwestycji do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Reasumując, w świetle obowiązujących przepisów tj.:

- ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r., Nr 199, poz. 1227 ze zm.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397),

planowana inwestycja pn.: „*Europejski Ośrodek Kultury Technicznej i Turystyki Przemysłowej – Królowa Luiza Etap II – Rewitalizacja Budynku Łaźni Łańcuszkowej*”-(Budowa: pomostu dla zwiedzających Skansen „*Królowa Luiza*”, szybu windowego, zewnętrznej klatki schodowej, schodów zewnętrznych terenowych, pochylni nr 1, pochylni nr 2, pomostu technicznego dla obsługi obiektu dawnej Łaźni Łańcuszkowej.) - nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w celu ustalenia warunków zabudowy dla w/w inwestycji, Wydział Ekologii przedstawia następujące stanowisko:

1. Szczegółowe warunki odprowadzania wód opadowych należy uzgodnić z administratorem sieci.
2. Sposób postępowania z odpadami należy zaplanować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o odpadach dnia 14 grudnia 2012 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 21).

3) Ustalenia dotyczące dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Nieruchomość objęta wnioskiem wpisana jest do rejestru zabytków województwa śląskiego (Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków „A”, numer rejestru A/1539/93 z dnia 20.12.1993r. wydana przez Państwową służbę Ochrony Zabytków Oddział Wojewódzki w Katowicach) w związku z powyższym planowana inwestycja w świetle ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. Nr 162 z dnia 17.09.2003r., poz. 1568 ze zm./ podlega uzgodnieniu w zakresie wydania decyzji o warunkach zabudowy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Katowicach w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania odpowiedział pismem z dnia 8 maja 2013r., znak: K-PT-5151.12.2013 AS, wnosząc następujące uwagi do ww. inwestycji:

- wymagane utrzymanie bryły i gabarytów zasadniczej części budynku. Zachowanie pierwotnych podziałów w ceglanych wydłużonych elewacjach, z możliwością utrzymania wykonanego współcześnie wejścia w elewacji frontowej (południowo-zachodniej) i wykonaniem przy nim schodów zewnętrznych. Niezbędne utrzymanie kształtu otworów okiennych zamkniętych łukiem odcinkowym w wydłużonych elewacjach, z zmontowaniem ślusarki wielokwaterowej o drobnych podziałach (z zastosowaniem ślusarki o podobnej formie w przypadku wymiany). W części południowo-wschodniej budynku niezbędne uwzględnienie rozwiązań obejmujących partię dobudówki z dostosowaniem do historycznego charakteru obiektu (nawiązanie do osiowości wcześniejszej dobudówki z usytuowaniem w niej strefy wejścia, utrzymaniem ceglanej faktury muru). W elewacji zachodniej szczytowej i w strefie dobudówki od strony północno-zachodniej niezbędne utrzymanie historyzujących rozwiązań. Zaprojektowane nowe rozwiązania w budynku nie mogą zdominować struktury historycznej i pozbawić jej zabytkowego charakteru. Niezbędne jest zastosowanie materiałów możliwie najwyższej jakości,
- niezbędne zachowanie kolumn wspierających konstrukcję dachu oraz bloczków z łańcuszkami na wyposażeniu pomieszczenia dawnej szatni.

Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Katowicach wniósł dodatkowe uwagi w piśmie z dnia 21 maja 2013r. (wpływ dnia 05.06.2013r.), znak: K-PT-5151.12.2.2013 AS, w odpowiedzi na zawiadomienie o wszczęciu postępowania:

- pomost dla zwiedzających w połączeniu skarp przy dawnej bocznicy wymaga konstrukcji stalowej, z dostosowaniem rozwiązań i kolorystyki do formy architektonicznej obiektów w sąsiedztwie (także obecnej hali sportowej – dawnej sortowni),
- szyb windy oraz zewnętrzna klatka schodowa dla skomunikowania terenu w poziomie dawnej bocznicy i łaźni, a także schody zewnętrzne terenowe nie mogą tworzyć obiektów o silnym przestrzennym oddziaływaniu.

Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zajął stanowiska terminie wyznaczonym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – art. 53 ust. 5, zgodnie z którym *w przypadku nie zajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - uzgodnienie uważa się za dokonane - projekt decyzji został doręczony do Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dnia 12 czerwca 2013r.*

4) Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- a) Warunki w zakresie dostępu do drogi publicznej w oparciu o ustawę z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 204 z 2004r., poz. 2086 ze zmianami) - teren, na którym planowana jest inwestycja, posiada dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Wolności.

b) Na podstawie pisma Wydziału Infrastruktury Komunalnej (pełniącego rolę Zarządcy drogi) z dnia 21 maja 2013r., nr pisma: 2-11302-2013:

Wydział Infrastruktury realizację planowanej inwestycji, opiniuje pozytywnie z uwagami:

1. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana na działkach nr 4379/64; 4375/64; 4380/64 posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej nr P8206 ul. Wolności.
2. Skomunikowanie terenu inwestycji z ul. Wolności (działka nr 1884/330) realizować:
  - przez istniejący zjazd (planowany do przebudowy) z tej drogi publicznej (działka nr 1884/330) na teren inwestycji (działki nr 4379/64; 4375/64; 4380/64)
  - przez istniejący układ komunikacyjny ; skrzyżowanie u zbiegu ulic: Wolności – Rymera zlokalizowane na działce nr 4366/64 poprzez drogę wewnętrzną usytuowaną na działce nr 4373/64, na teren inwestycji.
3. Parametry techniczne planowanego do przebudowy zjazdu mają być zgodne z warunkami określonymi, w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r.- w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U z 1999r. nr 43poz.430 z póź. zm.).
4. Projekt zjazdu podlega uzgodnieniu w tut. Wydziale, ponadto przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać stosowne zezwolenie zarządcy drogi tj. Miejskiego Zarządu Dróg i Infrastruktury Informatycznej w Zabrzu z siedzibą: ul. Piastowska 11, na przebudowę zjazdu zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r.- o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r. Nr 260).
5. Usytuowanie jak i realizacja obiektów budowlanych na terenie działki nr 4379/64; 4375/64; 4380/64 winny spełniać warunki wynikające z 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 póź. zm.).
6. O warunki techniczne odprowadzenia wód deszczowych należy wystąpić do ZPWIK Sp.z o.o. Zabrze, ul. Wolności 215.
7. W przypadku odprowadzenia wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, projekt techniczny należy uzgodnić w tut. Wydziale.
8. Zajęcie na czas prowadzenia prac, części działek drogi publicznej wymaga uzyskania zezwolenia w Miejskim Zarządzie Dróg i Infrastruktury Informatycznej z siedzibą: 41-800 Zabrze: ul. Piastowska 11, na prowadzenie robót w pasie drogowym, zgodnie z ustawą z dnia 21.03.2012r.- o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r. nr 260.).
9. W przypadku kolizji inwestycji z istniejącym uzbrojeniem i obiektami infrastruktury technicznej, inwestor na swój koszt dokona przełożenia lub zabezpieczenia w/w urządzeń lub obiektów, według zaleceń właścicieli uzbrojenia zlokalizowanego w obszarze objętym przedmiotową inwestycją.
10. Za spowodowanie ewentualnych szkód odpowiada inwestor przedmiotowej inwestycji i jego następca prawny.

c) Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w piśmie z dnia 8 maja 2013r. (data wpływu 14 maja 2013r.) znak: U/TTU/504/604/ 109 / 1798 /13 poinformowało, że zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z projektem pn. „Poprawa gospodarki wodno - ściekowej na terenie gminy Zabrze”.

5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich :

Planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmującą w szczególności ochronę przed:

- a) pozbawieniem:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne;
- c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6) Wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Gliwicach Postanowieniem z dnia 13 maja 2013., (wpływ pisma do Kancelarii Ogólnej 17.05.2013r.), znak: GLI.5141.171.2013.Za/SI, uzgodnił warunki zabudowy dla przedmiotowego terenu informując, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie górniczym „Bielszowice” KW SA KWK „Bielszowice” w Rudzie Śląskiej.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla ww. inwestycji przy uwzględnieniu następujących czynników geologiczno-górnich:

- Ostatnia eksploatacja miała miejsce w 1951 roku,
- Teren położony jest poza zasięgiem wpływów aktualnie prowadzonej i projektowanej eksploatacji górniczej,
- Prognozowane drgania powierzchni mieszczą się w I stopniu intensywności według skali GSI-GZW o następujących parametrach:
  - 1)  $PGV \leq 6 \text{ mm/s}$
  - 2)  $PGA \leq 150 \text{ mm/s}^2$

Powyższe warunki określono na podstawie opinii KW SA Oddział KWK „Bielszowice” z dnia 29.04.2013r., znak: TMG-5225-36/13/MI. Rozpoznanie sytuacji geologiczno-górnich wykazało, że w przedmiotowym rejonie eksploatacji nie prowadzi się, a dalszej eksploatacji, która swoimi wpływami mogłaby objąć projektowaną inwestycję nie projektuje się.

Teren inwestycji, objęty jest Uchwałą Nr L/630/2006 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 13 lutego 2006r. w sprawie odstąpienia od obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych miasta Zabrze – Uchwała ta była podjęta w oparciu o przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 Prawo Geologiczne i Górnicze (przed zmianami) / Dz. U. Nr 228 z 2005r. poz. 1947 /.

7) Wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych, innych użytków gruntowych oraz melioracji wodnych:

Powyższa inwestycja zlokalizowanej na użytkach gruntowych klasy „Bi”.

### Uzasadnienie

Teren objęty wnioskiem nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Zabrzu Nr XLIV/354/92 z dnia 28 grudnia 1992r. opublikowaną w dzienniku Urzędowym województwa katowickiego Nr 1 z dnia 20 stycznia 1993r. poz. 12 – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 ze zmianami) dnia 1 stycznia 2003r. stracił ważność.

Wnioskowany teren jest objęty Uchwałą Rady Miejskiej w Zabrzu nr L/630/2006 z dnia 13 lutego 2006 r. w sprawie odstąpienia od obowiązku sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych miasta Zabrze. Uchwała ta była podjęta w oparciu o przepisy ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze – przed zmianami. W granicach w/w uchwały traci moc uchwała nr VI/62/03 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17 lutego 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze.

Teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego, wynikającym z przepisów odrębnych.

Mając na uwadze powyższe – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po przeprowadzeniu badania zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi oraz po uzyskaniu wszelkich wymaganych uzgodnień wydano decyzję o warunkach zabudowy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla terenu na którym planowana jest inwestycja, przeprowadzono analizę funkcji zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu. Elementy wynikowe przeprowadzonej analizy umieszczono w zapisie treści niniejszej decyzji, a granice analizowanego terenu i wyniki graficzne oznaczono na kopii mapy ewidencyjnej w załączniku nr 1 (część graficzna).

Na podstawie orzecznictwa sądowego stwierdzono, iż zabudowa terenu analizowanego powinna być zrealizowana w taki sposób, aby umożliwiała określenie wymagań nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania przestrzennego, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu w najbliższej okolicy.



W przepisie art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy nie jest zamysłem, by nowa zabudowa była odtworzeniem istniejącej zabudowy sąsiedniej, ale by na jej podstawie możliwe było określenie cech nowej zabudowy, która ma być kontynuacją, przez co należy rozumieć zachowanie charakteru zabudowy. Gdy nieruchomości sąsiednie /położone w obszarze analizowanym/ są zabudowane i planowana inwestycja jest dostosowana do dotychczasowej zabudowy pod względem urbanistycznym i architektonicznym, a także można ją pogodzić z dotychczasową funkcją zabudowy na tym terenie, nie ma podstaw do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy. Przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu może być projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu, czyli nie dającą się z nią w praktyce pogodzić. Nie ma podstaw, aby funkcje terenu i zabudowy interpretować zawężająco np. jako możliwość powstania budynków tylko tego samego rodzaju co zastane.

Rozumienie kontynuacji funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować szeroko, rozstrzygając wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, by mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy. Ograniczenia tej zasady wynikać mogą jedynie z przepisów prawa.

W trakcie postępowania w dniu 16.05.2013r., Wnioskodawca uściślił wniosek, informując że teren objęty wnioskiem skomunikowany będzie z drogą publiczną ul. Wolności przez działki nr 4373/64 oraz 4366/64. Niniejsza informacja nie niosła za sobą konieczności uzyskania ponownych uzgodnień organów opiniujących.

W związku z faktem, że zostały zachowane warunki wynikające z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a więc zostały spełnione wymagania:

- możliwe było określenie wymagań dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych;
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej to jest ulicy Wolności;
- istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren pod inwestycję nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – użytek „Bi”;
- stwierdzono zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi, zachowane zostały wszystkie wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozwalające na wydanie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja jest promesą ustalającą na jakich warunkach zainteresowany może ubiegać się o uzyskanie pozwolenia na budowę, przy czym brak możliwości spełnienia określonych warunków powoduje odmowę udzielenia pozwolenia na budowę.

W trakcie postępowania administracyjnego strony nie wniosły uwag do planowanej inwestycji. Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji decyzji.

#### **Pouczenie:**

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
3. W decyzji o warunkach zabudowy nie określa się terminu jej ważności, jednakże na podstawie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligatoryjnie stwierdza się nieważność decyzji w skutek wejścia w życie (dla terenu objętego decyzją) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Utratę ważności decyzji może spowodować również zmiana przepisów prawa powszechnego, dotyczącego planowania i zagospodarowania przestrzennego.
4. **Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach, ul. Dąbrowskiego 23, za pośrednictwem tut. Organu w terminie do 14-tu dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 73 par 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. Nr 98 z 2000r., poz. 1071 z późniejszymi zmianami/, strona ma prawo wglądu do akt sprawy, sporządzania z nich notatek, kopii lub odpisów. Prawo to przysługuje również po zakończeniu postępowania.

Wydanie decyzji nie wymaga opłaty skarbowej, zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225 z 2006r., poz. 1635 z późniejszymi zmianami).

Decyzję przygotowano na podstawie projektu decyzji sporządzonego przez Członka Śląskiej Okręgowej Izby Architektów wpisanego pod nr SL-0130.



Z up. PREZYDENTA MIASTA  
*homed*  
mgr inż. arch. Elżbieta Jankowska-Bławacka  
Z-ca Naczelnika Wydziału Budownictwa

#### **ZAŁĄCZNIKI:**

- 1 egz. kopii mapy ewidencyjnej z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji;
- analiza funkcji zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu w formie tekstowej;
- ze względu na wielkość mapy stanowiącej graficzną formę wykonanej analizy zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu – ten załącznik graficzny nie jest wysyłany do stron postępowania. Z załącznikiem tym można zapoznać się w Wydziale Budownictwa Urzędu Miasta w Zabrzu, ul. Powstańców Śl. 5-7, pok. 509, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

#### **Otrzymują za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:**

1. *Wnioskodawca i strony biorące udział w postępowaniu wg rozdzielnika :*

##### **Wnioskodawca**

Bartłomiej Szewczyk – Dyrektor Muzeum Górnictwa Węglowego w Zabrzu  
41-800 Zabrze, ul. Jodłowa 59

##### **Strony postępowania**

- Zarząd Województwa Śląskiego, ul. Ligonia 46 40-037 Katowice
- ON w/m
- ZN w/m

2. *Biuro Planowania Przestrzennego*  
3. *AAB w/m*  
4. *Kopia a/a x2*