



PREZYDENT MIASTA ZABRZE

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

WB.6730.1.290.2012.AS

Zabrze, dnia 27.02.2013r.

3-3770-2013

DECYZJA Nr 45 / 13 o warunkach zabudowy

tel.: (32) 37-33-300

fax: (32) 37-33-399

www.um.zabrze.pl

prezydent@um.zabrze.pl



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. Nr 98 z 2000 r. poz.1071 ze zmianami);

po rozpatrzeniu wniosku:

Pana Marka Dmitriew – Dyrektora Muzeum Górnictwa Węglowego w Zabrze reprezentującego Inwestora: Muzeum Górnictwa Węglowego w Zabrze, 41-800 Zabrze, ul. 3Maja 19

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.:

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

1) Zmiana sposobu użytkowania budynku dawnej łaźni łańcuskowej (obecnie funkcja gastronomiczno-przemysłowa) na budynek o funkcjach: gastronomicznej, obsługi turystów i ekspozycyjno-wystawienniczej (funkcje kultury).

2) Budowa rampy wraz ze schodami zewnętrznym, przebudowa i rozbudowa przedsionka rampy od strony elewacji zachodniej szczytowej.

3) Budowa schodów zewnętrznych od strony elewacji frontowej.

4) Budowa wewnętrzno-zewnętrznej instalacji gazowej dla celów technologicznych.

5) Zmiana sposobu użytkowania części ekspozycyjnej budynku łaźni wraz z budową wymiennikowni ciepła.

6) Przebudowa i rozbudowa dobudówki na elewacji wschodniej.

Inwestycja zlokalizowana w Zabrze przy ulicy Wolności 408, działki nr 4379/64, 1884/330, 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 Zabrze, 41-800 Zabrze, ul. 3Maja 19

dla inwestycji pn.:

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

1) Zmiana sposobu użytkowania budynku dawnej łaźni łańcuskowej (obecnie funkcja gastronomiczno-przemysłowa) na budynek o funkcjach: gastronomicznej, obsługi turystów i ekspozycyjno-wystawienniczej (funkcje kultury).

2) Budowa rampy wraz ze schodami zewnętrznym, przebudowa i rozbudowa przedsionka rampy od strony elewacji zachodniej szczytowej.

3) Budowa schodów zewnętrznych od strony elewacji frontowej.

4) Budowa wewnętrzno-zewnętrznej instalacji gazowej dla celów technologicznych.

5) Zmiana sposobu użytkowania części ekspozycyjnej budynku łaźni wraz z budową wymiennikowni ciepła.

6) Przebudowa i rozbudowa dobudówki na elewacji wschodniej.

Inwestycja zlokalizowana w Zabrze przy ulicy Wolności 408, działki nr 4379/64, 1884/330, obręb Zaborze, karta mapy 2.

01.03.2013

Wpłynęło dnia

L. dz. 365

Dział

Magda

Włodowska

ks. Arkona

I. Rodzaj i zakres inwestycji:

- 1) Ustalenia dotyczące rodzaju inwestycji:
 - Zabudowa usługowa z funkcją handlu: powierzchnia sprzedaży 25m²
 - Elementy infrastruktury technicznej i drogowej.
- 2) Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - Zamierzenie inwestycyjne posiadać będzie charakter zabudowy usługowej, wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej.

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 Łańcuszkiej”.

1) Zmiana sposobu użytkowania budynku dawnej łaźni łańcuszkiej (obecnie funkcja gastronomiczno-przemysłowa) na budynek o funkcjach: gastronomicznej, obsługi turystów i ekspozycyjno-wystawienniczej (funkcje kultury). 2) Budowa rampy wraz ze schodami zewnętrznym, przebudowa i rozbudowa przedsionka rampy od strony elewacji zachodniej szczytowej. 3) Budowa schodów zewnętrznych od strony elewacji frontowej. 4) Budowa wewnątrzno-zewnętrznej instalacji gazowej dla celów technologicznych. 5) Zmiana sposobu użytkowania części ekspozycyjnej budynku łaźni wraz z budową wymiennikowni ciepła. 6) Przebudowa i rozbudowa dobudówki na elewacji wschodniej - inwestycja zlokalizowana w Zabrze przy ulicy Wolności 408, działki nr 4379/64, 1884/330, 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, na której zlokalizowany jest wnioskowany teren, wynosi 118,00m. Analizowany obszar wyznaczony trzykrotną szerokością działki / co daje 354,00m/ spełnia wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. Dz. U. Nr 164, poz. 1588, § 3 pkt 2 i obejmuje swoim zasięgiem istniejącą w sąsiedztwie zabudowę. 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 Zabrzu 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:
 - Zgodnie z § 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r.: „w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami” - ustala się dla nowych elementów budynku, /za wyjątkiem schodów zewnętrznych od strony elewacji frontowej/, maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,00m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wolności, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 ze zmianami)/.
- Dopuszcza się zbliżenie do linii zabudowy wyznaczonej przez bryłę główną budynku, pod warunkiem uzyskania zgody Zarządcy drogi /zgodnie z art. 43 ustawy j/w/ - „w szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, powiatowej, w odległości mniejszej niż 8,0m, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych (...)”.

- 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 33,69%. Dla planowanej inwestycji przewiduje się współczynnik zabudowy równy 48,6%, obecnie jest to 45,1%, 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 48,6%.

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 48,6% z tolerancją do 2%, co wyznacza przedział 46,6% do 50,6% - celem umożliwienia dostosowania projektu budowlanego do warunków zabudowy.

- 3) szerokość elewacji frontowej:

W terenie analizowanym średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 38m. Zgodnie z § 6 ust. 1 w/w Rozporządzenia szerokość elewacji frontowej wyznacza się dla nowej zabudowy: „na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20% „- co daje przedział od 30,40m do 45,60m. Obecnie szerokość elewacji frontowej budynku objętego wnioskiem wynosi 80,35m. W wyniku planowanej inwestycji szerokość elewacji powiększy się o 3,10m, co daje łącznie wymiar 83,45m. Wartość ta nie mieści się w średniej dla terenu analizowanego. Zgodnie z §6 ust. 2 w/w Rozporządzenia: „Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy”. W związku z faktem, iż długość elewacji frontowej budynku objętego wnioskiem jest największą długością w terenie analizowanym, a powiększenie jej o 3,10m stanowi niewielki procent całej jej długości, a także biorąc pod uwagę art. 6 ust. 2 pkt. 1 /ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/, który stanowi, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w (...) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich – ustala się szerokość elewacji frontowej budynku zlokalizowanego w Zabrze przy ul. Wolności 408 równą 83,45m.

Biorąc pod uwagę, że na etapie ustalania warunków zabudowy Wnioskodawca nie dysponuje jeszcze projektem budowlanym - ustala się szerokość elewacji frontowej na 83,45m z tolerancją do 0,5m, co wyznacza przedział 82,95m – 83,95m - celem umożliwienia dostosowania projektu budowlanego do warunków zabudowy.

Jak wskazuje się w orzecznictwie „Wysokość górnej krawędzi elewacji przyszłej inwestycji budowlanej (podobnie jak szerokość elewacji frontowej) jest jednym z parametrów nowej zabudowy, które określone w decyzjach o warunkach zabudowy, powinny mieć konkretną wielkość. Nie stoi w sprzeczności z przepisami, określenie tego parametru w wielkości od minimalnej do maksymalnej, gdyż takie rozwiązanie, ułatwiające dostosowanie projektu budowlanego do decyzji o warunkach zabudowy, zapewni także zachowanie ładunku architektonicznego, pod warunkiem odpowiedniego określenia tych wielkości”.... – Wyrok WSA w Krakowie II SA/Kr 1290/10 z dnia 17.12.2010.

- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

dla bryły głównej budynku wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej pozostaje bez zmian. Dla wnioskowanej rozbudowy wskazuje się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

Ad 6) Przebudowa i rozbudowa dobudówki na elewacji wschodniej – ustala się wysokość dobudówki równą 5,40m z tolerancją do 0,5m – co wyznacza przedział od 4,90m do 5,90m.

Jak wskazuje się w orzecznictwie „Wysokość górnej krawędzi elewacji przyszłej inwestycji budowlanej (podobnie jak szerokość elewacji frontowej) jest jednym z parametrów nowej zabudowy, które określone w decyzjach o warunkach zabudowy, powinny mieć konkretną wielkość. Nie stoi w sprzeczności z przepisami, określenie tego parametru w wielkości od minimalnej do maksymalnej, gdyż takie

rozwiązanie, ułatwiające dostosowanie projektu budowlanego do decyzji o warunkach zabudowy, zapewni także zachowanie ład architektonicznego, pod warunkiem odpowiedniego określenia tych wielkości”.... – Wyrok WSA w Krakowie II SA/Kr 1290/10 z dnia 17.12.2010.

- 5) geometria dachu:
dla bryły głównej budynku geometria dachu pozostaje bez zmian. Dla wnioskowanej rozbudowy przedsionka rampy od strony elewacji zachodniej szczytowej geometria dachu w zakresie formy, kąta nachylenia połaci oraz kierunku kalenicy, pozostaje bez zmian, dla dobudówki na elewacji wschodniej ustala się dach płaski.
- 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 04.12.2012r., nr pisma 2-20200-2012 /stanowisko Wydziału podtrzymane pismem z dnia 20.12.2012r., nr pisma 2-21606-2012/:

1. Przedmiotowa inwestycja, na podstawie informacji zawartych we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, nie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397).
2. Na terenie planowanej inwestycji nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2009 nr 151 poz. 1220).
3. Obowiązkiem organów administracji publicznej, osób prawnych oraz osób fizycznych jest dbałość o przyrodę będącą dziedzictwem i bogactwem narodowym na podstawie art. 4 pkt.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2009 nr 151 poz. 1220).
4. Sposób postępowania z odpadami należy zaplanować zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243).

- b) Na podstawie art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t. jedn. Dz. U. Nr 122 z 2006r. poz. 851 ze zm.), art. 60 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Nr 647 z 2012r.) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach uzgodnił inwestycję w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych w piśmie z dnia 31 grudnia 2012r. (data wpływu do Kancelarii Ogólnej 3 stycznia 2013r.), znak pisma: NS/ZNS-Z-524-160(1)/12. W uzasadnieniu podano, iż przedstawiona we wniosku charakterystyka planowanej inwestycji oraz zamieszczona na mapie zasadniczej jej lokalizacja nie budzi zastrzeżeń natury sanitarnej.

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 15 stycznia 2013r., wnosząc następujące uwagi do ww. inwestycji:

- utrzymanie bryły i gabarytów zasadniczej części budynku. Zachowanie pierwotnych podziałów z ceglanych wydłużonych elewacjach, z możliwością utrzymania wykonanego współcześnie wejścia w elewacji frontowej (południowo-zachodniej) i wykonaniem przy nim schodów zewnętrznych. Utrzymanie kształtu otworów okiennych zamkniętych luką odcinkową 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 zaprojektowanie 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 ukrycie odcinków zewnętrznej instalacji gazowej. Dla pomieszczenia wymiennikowni zaleca się wykorzystanie fragmentu przestrzeni wewnętrznej w obrębie istniejącej kubatury, niezbędne zachowanie kolumn wspierających konstrukcje dachu oraz bloczków z łańcuszkami na wyposażeniu pomieszczenia dawnej szatni.

Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił planowaną inwestycję zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 i ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zm.) postanowieniem z dnia 20 lutego 2013r. znak: K-PT 5151.4.2013.AS.

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 bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ulicy Wolności.

- b) Na podstawie pisma Wydziału Infrastruktury Komunalnej (pełniącego rolę Zarządcy drogi) z dnia 9 stycznia 2013r., nr pisma: 2-657-2013:

Wydział Infrastruktury realizację planowanej inwestycji, **opiniuje pozytywnie** z uwagami:

1. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana na działce 4379/64 posiada bezpośredni dostęp do **drogi publicznej powiatowej nr P8206 ul. Wolności**.
2. Skomunikowanie terenu inwestycji z **ul. Wolności** (działka nr 1884/330) realizować poprzez istniejący zjazd z tej drogi publicznej.
3. W przypadku przebudowy istniejącego zjazdu parametry techniczne 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 43 poz.430 z póź. zm.).
4. Projekt zjazdu podlega uzgodnieniu w tut. Wydziale, ponadto przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać stosowne zezwolenie Zarządcy drogi na budowę zjazdu zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r.- o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 ze zmianami).
5. Lokalizacja schodów zewnętrznych w obszarze drogi publicznej, wymaga przeprowadzenia stosownych uzgodnień oraz uzyskania **zezwolenia**, zgodnie z ustawą z dnia 21.03.1985r. - o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz.U. z 2007r. nr 19 poz. 115 z późn. zm.) na **lokalizację urządzenia i obiektu w pasie drogowym**.
6. Projekt budowy schodów zewnętrznych wraz z przebudową chodnika oraz pasa zieleni na terenie działki nr 1884/330, stanowiącej **pas drogowy powiatowej drogi publicznej ul. Wolności podlega uzgodnieniu w tut. Wydziale**
7. Realizacja inwestycji w zakresie przebudowy pasa zieleni przyulicznej oraz w zbliżeniu do istniejących drzew (mniej niż 1,5 m licząc od skrajni pnia drzewa) wymaga zaopiniowania w Miejskim Zarządzie Dróg i Infrastruktury Informatycznej w Zabrze z siedzibą: ul. Piastowska 11.
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 2007r. nr 19 poz.115 z póź. zm.),
9. O warunki techniczne realizacji przyłączy wód-kan, w tym odprowadzenie wód deszczowych należy wystąpić do ZPW i K Sp.z o.o. Zabrze, ul. Wolności 215.
10. Projekt techniczny uwzględniający odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej należy uzgodnić w tut. Wydziale.
11. 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.

- c) Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w piśmie z dnia 8 stycznia 2013r. (data wpływu 9 stycznia 2013r.) znak: U/TR/504/604/ 340 / 24071 /12 poinformowało, że zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z projektem pn. „Poprawa gospodarki wodno - ściekowej na terenie gminy Zabrze”.
- Jednocześnie, z uwagi na duże zagęszczenie istniejącego uzbrojenia w chodniku ul. Wolności, lokalizację schodów zewnętrznych oraz rampy (z podaniem ich wymiarów oraz konstrukcji) należy przesłać do Zabrzeńskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

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 3 stycznia 2013., (wpływ pisma 08.01.2013r.) znak: L.dz.GLI/5141/0449/12/10422/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-górniczych:

- Ostatnia eksploatacja miała miejsce w 1956 roku,
- Prognozowane drgania powierzchni mieszczą się w I stopniu intensywności według skali GSI-GZW o następujących parametrach:
 - 1) $PGV \leq 5 \text{ mm/s}$
 - 2) $PGA \leq 130 \text{ mm/s}^2$
 - 3) Eksploatacji górniczej nie prowadzi się i nie przewiduje się jej prowadzenia.

Powyższe warunki określono na podstawie opinii KW SA Oddział KWK „Bielszowice” z dnia 28.11.2012r., znak: TMG-5225-77/12/WZ. Rozpoznanie sytuacji geologiczno-górniczej wykazało, że w przedmiotowym rejonie eksploatacji nie prowadzi się, a dalszej eksploatacji, która swoimi wpływami mogłaby objąć projektowaną inwestycję nie projektuje się. Zatem przy projektowaniu inwestycji należy ewentualnie uwzględnić wpływ wstrząsów górniczych.

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” oraz „di” i nie wymagającym wydania decyzji w sprawie wyłączenia z produkcji gruntów rolnych i leśnych - w oparciu o ustawę z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121 z 2004r., poz. 1266 ze zmianami) oraz art. 5b ustawy o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 237 z 2008r., poz. 1657 ze zmianami) przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast.

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 05.12.2012r., Wnioskodawca zmienił wniosek poszerzając jego zakres o przebudowę i rozbudowę przedsionka rampy od strony elewacji zachodniej szczytowej oraz przebudowę i rozbudowę dobudówki na elewacji wschodniej. W związku z powyższym tut. Organ wystąpił o ponowne uzgodnienie wniosku przez pozostałe Ograny opiniujące, a także poinformował o niniejszym fakcie Strony postępowania pismem z dnia 10.12.2012r.

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 bezpośredni 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” i „dr”;
- 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-1250.

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 Zabrze, ul. Powstańców Śl. 5-7, pok. 509, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.



Z up. PREZYDENTA MIASTA

[Signature]
mgr inż. arch. Elżbieta Janowska-Nawałka
Z-ca Naczelnika Wydziału Budownictwa

Otrzymują za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

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

Wnioskodawca

Marek Dmitriew – Dyrektor Muzeum Górnictwa Węglowego w Zabrzu

Strony postępowania

- Klub Sportowy „POGOŃ”, ul. Wolności 402, 41-800 Zabrze
 - Zarząd Województwa Śląskiego, ul. Ligonia 46 40-037 Katowice
 - Kompania Węglowa S.A., ul. Powstańców 30, 40-039 Katowice
 - ON w/m
 - ZN w/m
2. *Biuro Planowania Przestrzennego*
 3. *AAB w/m*
 4. *Kopia a/a x2*

