



Bielsko-Biała 04.12.2017 r.

Decyzja niniejsza z dniem 21.12.2017
stała się ostateczna

Bielsko-Biała, dnia 08.03.2018

DECYZJA

o warunkach zabudowy

Na podstawie art.4 ust.2, art.59 ust.1, art.60 ust.1, art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 1073) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 1257), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 2017-09-01, uzupełnionego w dniu 2017-10-30

ALUPROF S.A., 43-300 Bielsko-Biała ul. Warszawska 153

ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla:

budowy hali magazynowej przy istniejącym budynku produkcyjno-magazynowym

na nieruchomości oznaczonej jako część działek nr: **125/96 i 125/97**
obręb: **Stare Bielsko** przy **ul. Warszawskiej** w Bielsku-Białej.

1. Rodzaj inwestycji (funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu):

Linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji. Wyznaczają one teren **P**, gdzie ustala się funkcję podstawową zabudowy: produkcyjną, z funkcją towarzyszącą: magazynową, biurowo-socjalną, techniczną, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszej decyzji. Zagospodarowanie terenu w drogi wewnętrzne, dojścia piesze i dojazdy, place manewrowe i składowe, miejsca postojowe, elementy małej architektury, infrastrukturę techniczną, zieleni.

Dopuszcza się przebudowę wewnętrznych (zakładowych) sieci energetycznych, grzewczych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, oraz dróg wewnętrznych, dojść pieszych i miejsc postojowych - również poza terenem zabudowy oznaczonym jako teren inwestycji.

Wnioskowany teren inwestycji częściowo został objęty pozwoleniem na budowę nr 1055/2016 znak: UA.6740.672.2016.MCB z dnia 14.11.2016 r., zmienionym pozwoleniem nr 659/2017 znak: UA.6740.329.2017.MCB z dnia 06.07.2017 r. - dla budowy budynku biurowego z garażem podziemnym. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę niniejszej hali magazynowej, należy wygasic wydane pozwolenie na budowę budynku biurowego.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

2.1 ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

- linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 52,5m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Warszawskiej, zgodnie z załącznikiem graficznym. Planowana zabudowa powinna zachować odległości od istniejących obiektów wymagane przepisami techniczno-budowlanymi,
- wielkość powierzchni nowej zabudowy: nie powinna być większa niż 3500m²,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się, ponieważ teren planowanej inwestycji stanowi głównie utwardzony plac przy istniejącej hali produkcyjnej,
- wysokość nowej zabudowy: wysokość części nadziemnej od 7,0 do 15,0m, licząc od poziomu terenu istniejącego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej

- położonej górnej powierzchni przekrycia dachu. Dopuszcza się podpiwniczenie,
- e) szerokość elewacji od strony frontu działki: nie ustala się, ponieważ planowana hala planowana jest jako uzupełnienie hal istniejących,
 - f) geometria dachu: dach płaski o nachyleniu technologicznym.

2.2 ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- a) Zabrania się zabudowy lub zagospodarowania terenu oraz ich użytkowania, w sposób powodujący zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby. Ewentualne uciążliwości powodowane przez np. hałas, przykre zapachy lub inne, należy ograniczyć do terenu wnioskowanej nieruchomości.
- b) Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 71) przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2.3 ochrona przyrody i krajobrazu:

Z uwagi na eksponowaną lokalizację przy głównej drodze wjazdowej do miasta, wymaga się wysokiej estetyki i funkcjonalności rozwiązań architektonicznych, oraz wysokiej jakości zastosowanych materiałów elewacyjnych.

2.4 ochrona dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kult. współczesnej:

Nie dotyczy. Nie ustala się.

2.5 ochrona terenów lub obiektów na podstawie przepisów odrębnych:

Nie dotyczy. Nie ustala się.

2.6 obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) sposób zaopatrzenia w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej,
- b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną i środki łączności: z istniejących sieci,
- c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub źródło własne w sposób nie powodujący uciążliwości dla środowiska, zgodnie z art. 7b ustawy z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 220 z późn. zm.).
- d) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych: do istniejącej kanalizacji sanitarnej,
- e) sposób odprowadzania wód opadowych: do istniejącej kanalizacji deszczowej,
- f) sposób gospodarowania odpadami: wywóz przez koncesjonowany zakład zgodnie z miejskim programem gospodarki odpadami,
- g) wymagana ilość miejsc postojowych: nie mniej niż 0,7 licząc na każdą osobę zatrudnioną na najliczniejszej zmianie, należy urządzić na terenie we władaniu wnioskodawcy.
- h) dostęp do drogi publicznej: bezpośredni z ul. Okrężnej (droga kategorii gminnej) poprzez istniejący zjazd i dojazdy wewnętrzne (zakładowe). Obsługę komunikacyjną należy prowadzić zgodnie z obowiązującą organizacją ruchu na ul. Okrężnej i do niej przyległych.

Na podstawie art. 32-34 ustawy Prawo Budowlane, inwestor na etapie projektu budowlanego, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub dokonaniem zgłoszenia, powinien uzyskać niezbędne uzgodnienia i opinie od zarządców nadziemnych i podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2.7 ochrona interesów osób trzecich:

Zgodnie z art. 5 ustawy Prawo budowlane, obiekt budowlany należy projektować, budować, użytkować i utrzymywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno- budowlanymi, oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności:

- 1) Zabrania się zabudowy i zagospodarowywania wnioskowanego terenu, w sposób pozbawiający osoby trzecie:

- a) dostępu z drogi publicznej

5) niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną analizę oraz obowiązujący stan prawny, należało orzec jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bielsku-Białej. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Bielska-Białej w terminie 14 dni od dnia doręczenia 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Niniejsza decyzja nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Każdy ma prawo w granicach określonych niniejszą decyzją do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, jeżeli nie narusza to prawem chronionego interesu osób trzecich. Każdy ma prawo do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowywaniu terenów należących do innych osób.



Z up. PREZYDENTA MIASTA

*mgr inż. arch. Ewa Grabska-Gawęda
Zastępca Naczelnika Wydziału*

Opłata skarbową: 107 zł została uiszczona wraz z wniesieniem wniosku.

(ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej - t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 1827 z późn. zm.)

Otrzymują za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

1. Wnioskodawca na ręce pełnomocnika: Błażej Biegun Albis Biuro Budowlane, 43-300 Bielsko-Biała ul. Żywiecka 208,
2. Union Investment Institutional Property GmbH na adres: Administracja Centrum Handlowego "Sarni Stok",

Do wiadomości:

1. UA a/a

b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej, ciepłej lub środków łączności

c) dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2) Zabrania się zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości.

3. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Planowane zamierzenie powinno być zgodne w szczególności z:

a) ustawą Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r. (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 1332),

b) ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27.04.2001 (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 519 z późn. zm.),

c) ustawą Prawo wodne z dnia 18.07.2001r. (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 1121 z późn. zm.), oraz innymi przepisami ustaw, rozporządzeń, prawa miejscowego lub prawomocnych decyzji administracyjnych, jeżeli dotyczą przedmiotowej inwestycji.

4. Termin wygaśnięcia decyzji:

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdzi jej wygaśnięcie, jeżeli:

a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,

b) zostanie dla tego terenu uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne, niż w wydanej decyzji,

5. Załączniki do niniejszej decyzji stanowią:

1) mapa zasadnicza w skali 1:500, z zaznaczeniem linii rozgraniczających teren wnioskowanej inwestycji,

2) wyniki analizy zagospodarowania – część pisemna

3) wyniki analizy zagospodarowania - część graficzna w skali 1:500 (do wglądu w tut. Urzędzie z uwagi na duży format utrudniający wielokrotne powielanie).

Uzasadnienie

Działka, której dotyczy wniosek położona jest w terenie, dla którego miasto nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozpatrzenie zatem wniosku następuje poprzez rozstrzygnięcie decyzyjne. Sposób postępowania ustala ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 4, 2 i art. 59 ust. 1 (Dz. U. z 12.06.2012 r. poz.647 - tekst jednolity), oraz Rozporządzenie 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. 2003.164.1588).

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, organ wyznaczył wokół wnioskowanej nieruchomości obszar, na którym przeprowadzono analizę funkcji i cech zabudowy. Przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się lokalizację inwestycji. Na podstawie w/w analizy stwierdzono, że spełnione są łącznie warunki umożliwiające wydanie niniejszej decyzji wynikające z art. 61 ust.1 u.p.z.p.):

1) nie wymaga się spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa, ponieważ inwestycja jest funkcją produkcyjną lokalizowaną na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc (jednostka planu GVII 68Pn - teren przemysłu nieuciążliwego),

2) teren ma dostęp do drogi publicznej (ul. Okrężna), poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny,

3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia z zastrzeżeniem,

4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia rolnego lub leśnego; ponieważ nie stanowi takiego gruntu,

WNIOSKI ANALIZY

funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu w postępowaniu dot. decyzji o warunkach zabudowy

Na podstawie art.61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i towarzyszących rozporządzeń Ministra Infrastruktury, wyznaczono wokół działek objętych wnioskiem obszar, na którym dokonuje się analizy, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Granica obszaru analizy:

Szerokość frontu wnioskowanej części działek wynosi ok. 90 m (dł. granicy północno-wschodniej). Analizą objęto całą wnioskowaną działkę nr 125/96 i 125/97. Przyjęty obszar jest w pełni reprezentatywny dla przedmiotowego rejonu miasta. Dalsze jego rozszerzanie byłoby nieuzasadnione.

2. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym jest lokalizowana inwestycja:

Działki objęte wnioskiem ujęte są na mapach w Państwowym Zasobie Geodezyjno-Kartograficznym oraz w ewidencji gruntów i budynków. Stanowią wieczyste użytkowanie wnioskodawcy. Oznaczone w ewidencji jako: Ba (teren zabudowy przemysłowej). Pow. działek objętych wnioskiem łącznie: 8,5560 ha. Działki zabudowane są istniejącym zakładem produkującym profile i systemy dla budownictwa. Powierzchnia zabudowy istniejącej: 4,8473 ha

3. Funkcja i inne cechy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy:

Odstępuje się od analizy, jako bezprzedmiotowej, ponieważ wnioskowana inwestycja stanowi zabudowę produkcyjną lokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który stracił ważność.

4. Ustalenia dot. ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

Wnioskowana inwestycja nie kwalifikuje się do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Ustalenia dot. ochrony przyrody i krajobrazu:

Brak obiektów lub stref chronionych.

6. Ustalenia dot. ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury:

Brak obiektów lub stref chronionych.

7. Ustalenia dot. terenów lub obiektów chronionych na podst. przep.odrębnych:


Brak obiektów lub stref chronionych.

8. Spełnienie warunków koniecznych dla wydania decyzji o warunkach zabudowy:

Stwierdza się, że spełnione są warunki art. 61 u.o.p.i.z.p., ponieważ:

- 1) nie wymaga się spełnienia warunku tzw. dobrego sąsiedztwa, ponieważ inwestycja stanowi produkcyjną lokalizowaną na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej (ul. Okrężna), poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny,
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia,
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia rolnego lub leśnego; ponieważ nie stanowi takiego gruntu,
- 5) niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Część graficzną niniejszej analizy stanowi mapa zasadnicza w skali 1:500.

4 up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Ewa Grabska-Gawęda
Zastępca Naczelnika Wydziału
Urbanistyki i Architektury

