



Ustroń, dnia 11.05.2017r.

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 23 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02 marca 2017r., Inwestora:

MIASTO USTRON, 43-450 USTRON, UL. RYNEK 1

**ustalam
warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla inwestycji polegającej na:

nadbudowie połączonej ze zmianą konstrukcji dachu, adaptacji poddasza na cele mieszkalne i przebudowie pomieszczeń budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny oraz zmianie konstrukcji dachu i przebudowie pomieszczeń budynku gospodarczego

na nieruchomości oznaczonej jako działka nr ewid. 445/4 obręb Nierodzim, położonej w Ustroniu przy ulicy Łącznej.

1. Rodzaj inwestycji

Inwestycja obejmuje nadbudowę połączoną ze zmianą konstrukcji dachu, adaptacją poddasza na cele mieszkalne i przebudowę pomieszczeń budynku mieszkalnego jednorodzinnego na budynek mieszkalny wielorodzinny oraz zmianę konstrukcji dachu i przebudowę pomieszczeń budynku gospodarczego.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

2.1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Dla terenu wyznaczonego w części graficznej decyzji liniami rozgraniczającymi, ustala się funkcję zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych, związany z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

2.2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy – przedmiotowa inwestycja nie wpłynie na przebieg linii zabudowy. Podtrzymuje się istniejącą linię zabudowy wyznaczoną przez budynek mieszkalny na wnioskowanym terenie, o przebiegu zgodnym z częścią graficzną niniejszej decyzji;
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – **dopuszcza się termomodernizację obiektu;**
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – **min. 45% powierzchni biologicznie czynnej;**
- d) szerokość elewacji frontowej przedmiotowego budynku – **dopuszcza się termomodernizację obiektu;**
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – (w przypadku budynków posiadających dachy dwu i wielospadowe, za wysokość elewacji frontowej przyjmuje się wysokość elewacji widoczną od frontu działki liczoną od średniego poziomu rodzimego terenu do kalenicy) – bez zmian do stanu

istniejącego. **Dopuszcza się planowaną inwestycję tj. nadbudowę przybudówki od strony północnej maksymalnie do wysokości nie przekraczającej istniejącego budynku.**

- f) geometria dachu – główna geometria dachu budynku mieszkalnego bez zmian. Dopuszcza się dla przybudówki od strony północnej przedmiotowego budynku mieszkalnego **dach dwuspadowy** o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale **pomiędzy 25° a 45°** z kalenicą usytuowaną prostopadle do głównej kalenicy przedmiotowego budynku, a dla budynku gospodarczego ustala się **dach dwu lub wielospadowy** o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale **pomiędzy 20° a 45°**.

2.3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

- a) warunki wynikające z uzgodnienia z Ministrem Zdrowia – organem właściwym w sprawie inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych – brak odpowiedzi w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, w myśl przepisów art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uważa się za dokonane;
- b) zgodnie z art. 115 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 519) ustala się, że teren planowanego przedsięwzięcia oraz tereny sąsiadujące, zalicza się do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową”, o których mowa w art. 113 ust.2 pkt 1 lit. a ww. ustawy;
- c) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, zgodnie z art. 74 ww. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska;
- d) w wypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów z terenu nieruchomości w związku z planowaną inwestycją, zgodnie z art. 83 ust. 1 z zastrzeżeniem art. 83f ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 2134 ze zm.) należy uzyskać odpowiednią decyzję zezwalającą na ich usunięcie, z uwzględnieniem art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 879 z późn. zm.).

2.4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) planowane zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie konserwatorskiej z tytułu występowania obszarów lub obiektów objętych formami ochrony, ustalonymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014r., poz. 1446 z późn. zm.);
- b) jeśli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, Inwestor jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, zabezpieczyć odkryty przedmiot, przy użyciu dostępnych środków i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie o tym powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Ustroń – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- c) planowane zamierzenie inwestycyjne nie podlega ochronie w zakresie dóbr kultury współczesnej.

2.5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) **zasady obsługi w zakresie komunikacji:**
- obsługa komunikacyjna działki – przedmiotowy teren posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – ulicy łącznej, istniejącym zjazdem oraz projektowanym zjazdem zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta Ustroń z dnia 20.02.2017r. nr: IGG.7230.1.00019.2017;
 - warunki wynikające z uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi – Burmistrzem Miasta Ustroń, postanowieniem z dnia 27.04.2017r., nr: IGG.7230.6.00036.2017.RM – uzgadnia pozytywnie przy zachowaniu poniższych warunków:

1. Zgodnie z art. 43 i ust. 2 ustawy o drogach publicznych usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze może wystąpić w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 lp. 3 tabeli. Zarządca drogi wyraża zgodę na utrzymanie istniejącej linii zabudowy od strony drogi gminnej ul. Łącznej, zgodnie z częścią graficzną niniejszej decyzji.
 2. W przypadku lokalizacji przyłączy infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi gminnej Inwestor jest zobowiązany do uzgodnienia ich lokalizacji z Urzędem Miasta zgodnie z art. 39 ww. ustawy o drogach publicznych.
 3. Dojazd do przedmiotowej inwestycji powinien odbywać się projektowanym zjazdem z drogi gminnej ul. Łącznej zgodnie z decyzją IGG.7230.1.00019.2017 z dnia 20.02.2017r.
- obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych – należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego na wnioskowanym terenie.
- W trakcie realizacji inwestycji, Inwestor zobowiązany jest do dostosowania transportu budowlanego do obowiązujących ograniczeń tonażowych w rejonie ul. Łącznej i przyległych.

b) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- sposób zaopatrzenia w wodę – z istniejącej sieci wg warunków ustalonych przez jej zarządców;
- sposób zaopatrzenia w paliwo gazowe – z istniejącej sieci wg warunków ustalonych przez jej zarządców;
- sposób zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącej sieci wg warunków ustalonych przez jej zarządców;
- sposób zaopatrzenia w energię ciepłą – źródło własne w sposób nie powodujący uciążliwości dla środowiska;
- sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – do zbiornika bezodpływowego lub przydomowej oczyszczalni ścieków;
- sposób odprowadzania wód opadowych – powierzchniowo na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych przy uwzględnieniu specyfiki ukształtowania terenu i przepuszczalności gleby;
- sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 250 z późn. zm.).

2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym:

- pozbawienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej,
- pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- spowodować uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- a) stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.), teren, dla którego ustalono niniejsze warunki zabudowy nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ponieważ nie stanowi takich gruntów;
- b) warunki wynikające z postanowienia Marszałka Województwa Śląskiego z dnia 10.04.2017r., nr: 555/2017, w zakresie melioracji wodnych – uzgodniono bez uwag;
- c) w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 519), na terenie dla którego ustalono niniejsze warunki zabudowy, nie ustala się szczególnych warunków ochrony;

- d) w związku z położeniem planowanej inwestycji poza granicami terenów górniczych, ustanawianych na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 1131 z późn. zm.), w niniejszej decyzji nie ustala się warunków ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
- e) warunki wynikające z uzgodnienia z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska – w związku z lokalizacją inwestycji na terenie otuliny Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego – niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, w myśl przepisów art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się za dokonane;
- f) w związku z lokalizacją planowanej inwestycji w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, należy przestrzegać zapisów zawartych w art. 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

Na etapie projektowania mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego oraz norm technicznych w zakresie wynikającym z rodzaju i specyfiki inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji - na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

UZASADNIENIE

Na wniosek Gminy Ustroń z dnia 02 marca 2017r., wszczęto postępowanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie połączonej ze zmianą konstrukcji dachu, adaptacji poddasza na cele mieszkalne i przebudowie pomieszczeń budynku mieszkalnego jednorodzinne go na budynek mieszkalny wielorodzinny oraz zmianie konstrukcji dachu i przebudowie pomieszczeń budynku gospodarczego.

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

- 1) jedna z działek sąsiednich (nr ewid. 450/2), dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej – ul. Łącznej,
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W obszarze analizowanym, na działkach sąsiednich, znajduje się zabudowa o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej, usługowej, letniskowej, innej niemieszkalnej.

W obszarze analizowanym przeprowadzono analizę i ustalono:

- linię zabudowy – zgodnie z pkt 2.2 ust. a)
- wielkość powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki – zgodnie z pkt 2.2 ust. b)
- udział powierzchni biologicznie czynnej - zgodnie z pkt 2.2 ust. c)
- szerokość elewacji frontowej budynku - zgodnie z pkt 2.2 ust. d)
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – zgodnie z pkt 2.2 ust. e)
- geometrię dachu - zgodnie z pkt 2.2. ust. f).

Wyniki analizy funkcji i cech najbliższej zabudowy zostały przedstawione w formie załącznika nr 2 do decyzji.

Przeprowadzona analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z przepisami 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 2003 r. Nr 164, poz. 1588) wykazała, iż wymieniona w decyzji działka, w obszarze określonym liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowana z zachowaniem warunków ustalonych decyzją.

W trybie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego pismem nr IGG.6730.00036.2017.AS z dnia 09.03.2017r. zawiadomiono właścicieli nieruchomości, których dotyczy przedmiotowa inwestycja oraz właścicieli nieruchomości graniczących bezpośrednio z terenem inwestycji o wszczęciu postępowania, celem umożliwienia stronom przed wydaniem decyzji wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów, wszechstronnego wyjaśniania problematyki zgodności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku prowadzonego postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń co do planowanej inwestycji.

Na podstawie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego i art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt przedmiotowej decyzji został uzgodniony z:

- Ministrem Zdrowia, uzgodnienie uważa się za dokonane, w myśl przepisów art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Marszałkiem Województwa Śląskiego w zakresie melioracji, postanowienie z dnia 10.04.2017r., nr: 555/2017;
- Burmistrzem Miasta Ustroń, postanowienie z dnia 27.04.2017r., nr: IGG.7230.6.00036.2017.RM;
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, uzgodnienie uważa się za dokonane, w myśl przepisów art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę izby samorządu zawodowego architektów – art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po rozpatrzeniu wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych, na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego, postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja, zgodnie z art. 63 i 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- wygaśnie, jeśli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, a nie zostanie wcześniej wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bielsku – Białej za pośrednictwem Burmistrza Miasta Ustroń, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Niniejsza decyzja uprawnia Inwestora do ubiegania się o pozwolenie na budowę dla określonego w decyzji zamierzenia budowlanego.

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, w trybie przepisów określonych ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2016r., poz. 290 z późn. zm.).

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 - część graficzna decyzji w skali 1:1000;
2. Załącznik nr 2 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa i graficzna w skali 1:1000

Otrzymują:

- strony postępowania – według wykazu w aktach sprawy;
- IGG a/a

Projekt decyzji przygotował:

mgr inż. arch. Maciej Zuber

Członek Śląskiej Okręgowej Izby Architektów

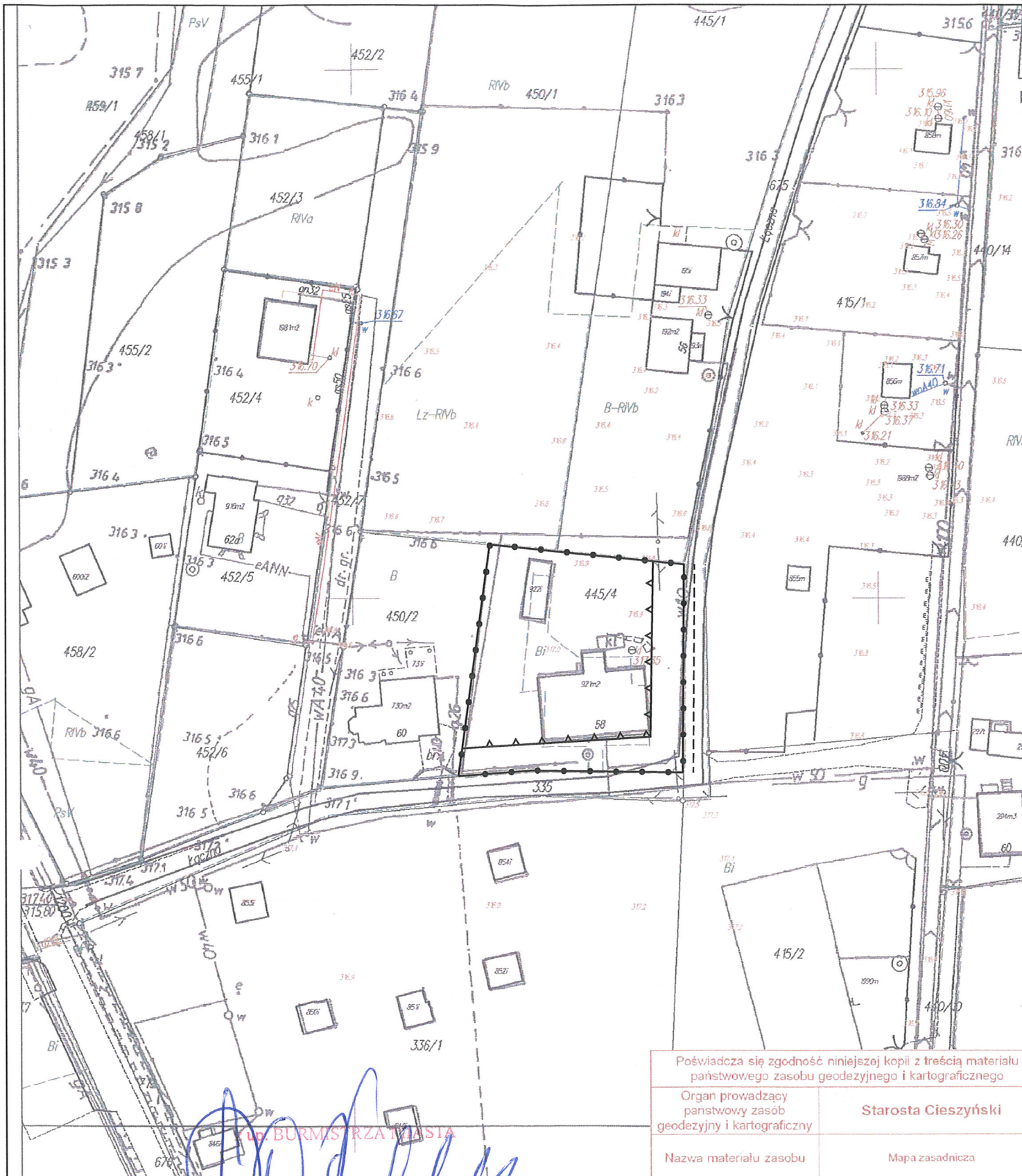
Nr ewidencyjny 5/09/SLOKK

Nie podlega opłacie skarbowej - art. 2 ust.1 pkt 2 i art. 7 ust. 3

Ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej
(t. j. Dz. U. z 2016r. poz. 1827).



[Handwritten signature in blue ink]
Z up. BURMISTRZA MIASTA
Jolanta Krajewska-Gojny
zastępcą burmistrza



[Handwritten signature in blue ink]
mgr inż. arch. Maciej Zuber
 zastępca burmistrza

UWAGA: do sporządzenia załącznika graficznego do decyzji wykorzystano mapę zasadniczą w skali 1:1000 przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w ośrodku dokumentacji Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru w Cieszynie.

Projekt decyzji przygotował:
 mgr inż. arch. Maciej Zuber
 Członek Śląskiej Okręgowej Izby Architektów
 Nr ewidencyjny 5/09/SLOKK

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny

Starosta Cieszyński

Nazwa materiału zasobu

Mapa zasadnicza

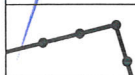
CZĘŚĆ GRAFICZNA DO DECYZJI BURMISTRZA MIASTA USTRÓŃ O WARUNKACH ZABUDOWY

NR WZ-...54.../2017 Z DNIA1.1 MAJ 2017...

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1

OZNACZENIA:



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
 (GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM)



NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY



FRONT DZIAŁKI