Bytom, 31 stycznia 2025 r.

AAP.6730.33.2024

DECYZJA NR 49a/2024
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 oraz art. 53 ust. 3–5, ust. 5e i ust. 5f, art. 54 ust. 1, art. 55, art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 i ust. 1b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 572),
po rozpatrzeniu wniosku z dnia 09.05.2024 r. i uzupełnionego w dniach: 20.05.2024 r., 22.05.2024 r. i 27.05.2024 r. oraz skorygowanego dnia 28.11.2024 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w **Bytomiu** przy **ul. Siemianowickiej i ul. Brzezińskiej,** obejmującego następujące działki:
obręb **Rozbark,** k. m. 1, działki nr: 6702/495, 6705/491, 6701/484, 6700/495, 6002/495, 6727/493, 6706/484 (zabudowa kubaturowa), 6393/486, 242/2 (skomunikowanie),

ustalam na rzecz **MKK INWESTORZY Sp. z o. o.,** [redacted] w imieniu której występuje pełnomocnik **Pan Szymon Zdziebczok,** [redacted] następujące warunki zabudowy

DLA INWESTYCJI

I. Rodzaj inwestycji:

„Budowa dwóch hal magazynowych z częściami biurowo-socjalnymi, dwiema portierniami, stacją transformatorową, zbiornikiem i pompownią przeciwpożarową, miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą”.

Inwestycja obejmuje:

1. Budowę dwóch hal magazynowych z częściami biurowo-socjalnymi:
   - budynek jednokondygnacyjny (dla części biurowo-socjalnej: dwukondygnacyjny), bez podpiwniczenia, z dachem wielospadowym płaskim, bez poddasza,
   - magazynowanie, konfekcjonowanie oraz dystrubucja towarów spożywczych, artykułów budowlanych, sprzętu RTV i AGD, części samochodowych, itp.,
   - usługi kurierskie.
2. Budowę pompowni:
   - szerokość elewacji frontowej: minimalna – 6,0 m, maksymalna – 7,5 m,
   - liczba kondygnacji nadziemnych: minimalna – 1, maksymalna – 1,
   - liczba kondygnacji podziemnych: brak,
   - wysokość: minimalna – 3,5 m, maksymalna – 5,0 m,
   - kąt nachylenia dachu: minimalny – 1°, maksymalny – 5°,
   - rodzaj dachu: płaski,
   - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu objętego wnioskiem: skośnie.

3. Budowę dwóch portierni:
   - szerokość elewacji frontowej: minimalna – 2,5 m, maksymalna – 3,5 m,
   - liczba kondygnacji nadziemnych: minimalna – 1, maksymalna – 1,
   - liczba kondygnacji podziemnych: brak,
   - wysokość: minimalna – 2,8 m, maksymalna – 4,0 m,
   - kąt nachylenia dachu: minimalny – 1°, maksymalny – 5°,
   - rodzaj dachu: płaski,
   - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu objętego wnioskiem: skośnie.
4. Budowę ekranu akustycznego:
   - długość: minimalna – 79,0 m, maksymalna – 82,0 m,
   - wysokość: minimalna – 2,5 m, maksymalna – 3,5 m.
5. Budowę ekranu akustycznego:
   - długość: minimalna – 165,0 m, maksymalna – 167,0 m,
   - wysokość: minimalna – 3,5 m, maksymalna – 4,5 m.
6. Budowę stacji transformatorowej:
   - powierzchnia: minimalna – 8,0 m^2, maksymalna – 21,0 m^2,
   - kubatura: minimalna – 16,0 m^3, maksymalna – 73,0 m^3,
   - długość: minimalna – 4,0 m, maksymalna – 6,0 m,
   - szerokość: minimalna – 2,0 m, maksymalna – 3,5 m,
   - wysokość: minimalna – 2,0 m, maksymalna – 3,5 m.
7. Budowę śmietnika:
   - powierzchnia: minimalna – 40,0 m^2, maksymalna – 112,0 m^2,
   - kubatura: minimalna – 100,0 m^3, maksymalna – 336,0 m^3,
   - długość: minimalna – 8,0 m, maksymalna – 16,0 m,
   - szerokość: minimalna – 5,0 m, maksymalna – 8,0 m,
   - wysokość: minimalna – 2,5 m, maksymalna – 3,0 m.
8. Budowę zbiornika przeciwpożarowego:
   - powierzchnia: minimalna – 100,0 m^2, maksymalna – 150,0 m^2,
   - pojemność: minimalna – 800,0 m^3, maksymalna – 1.200,0 m^3,
   - długość: minimalna – 10,0 m, maksymalna – 14,0 m,
   - szerokość: minimalna – 10,0 m, maksymalna – 14,0 m,
   - wysokość: minimalna – 7,5 m, maksymalna – 12,0 m.
9. Budowę dwóch zbiorników retencyjnych::
   - powierzchnia: minimalna – 400,0 m^2, maksymalna – 600,0 m^2,
   - pojemność: minimalna – 700,0 m^3, maksymalna – 900,0 m^3,
   - długość: minimalna – 22,0 m, maksymalna – 28,0 m,
   - szerokość: minimalna – 18,0 m, maksymalna – 24,0 m,
   - wysokość: minimalna – 1,8 m, maksymalna – 2,5 m.
10. Budowę zbiornika retencyjnego:
   - powierzchnia: minimalna – 450,0 m^2, maksymalna – 680,0 m^2,
   - pojemność: minimalna – 800,0 m^3, maksymalna – 1.200,0 m^3,
   - długość: minimalna – 55,0 m, maksymalna – 62,0 m,
   - szerokość: minimalna – 8,0 m, maksymalna – 11,0 m,
   - wysokość: minimalna – 1,8 m, maksymalna – 2,5 m.
11. Powierzchnia zabudowy: minimalna – 52.500,0 m^2, maksymalna – 56.000,0 m^2.
12. Budowę parkingu od 100 do 300 miejsc postojowych (w tym dla samochodów typu TIR ok. 15 miejsc postojowych).
13. Budowę przyłączy: wodno-kanalizacyjnego (w tym kanalizacji deszczowej), gazowego, elektroenergetycznego.

14. Budowę indywidualnego źródła ciepła – kotłownia gazowa lub pompa ciepła wraz z fotowoltaikami.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w następującym zakresie:

1. WARUNKI I WYMAGANIA OCHRONY ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

a) W wyniku przeprowadzonej analizy dla wnioskowanej inwestycji ustalono zgodność proponowanej funkcji z istniejącą funkcją obiektów na działkach w obszarze analizowanym.

b) Wymagania dla nowego zagospodarowania terenu, ustalone na podstawie analizy funkcji i zagospodarowania terenu:

- przeznaczenie terenu: teren składów i magazynów,
- procentowy wskaźnik zabudowy terenu: dopuszczono minimum 52,1 %, maksimum 55,6 %,
- elewacja frontowa dla hali B1:
  - szerokość: dopuszczono minimum 80,0 m, maksimum 87,0 m (zgodnie z wnioskiem),
  - wysokość: dopuszczono minimum 14,0 m, maksimum 16,0 m (zgodnie z wnioskiem),
- elewacja frontowa dla hali B2:
  - szerokość: dopuszczono minimum 70,0 m, maksimum 75,0 m (zgodnie z wnioskiem),
  - wysokość: dopuszczono minimum 14,0 m, maksimum 16,0 m (zgodnie z wnioskiem),
- położenie kalenicy:
  - w stosunku do frontu: przyjęto prostopadle (zgodnie z wnioskiem),
  - wysokość kalenicy: przyjęto minimum 14,0 m, maksimum 16,0 m (zgodnie z wnioskiem),
- geometria dachu:
  - układ połaci: przyjęto wielospadowy płaski (zgodnie z wnioskiem),
  - nachylenie połaci: przyjęto minimum ok. 1º, tj. ok. 3 %, maksimum ok. 5º, tj. ok. 8 % (zgodnie z wnioskiem).

c) Jako wysokość elewacji frontowej przyjęto wysokość mierzoną od poziomu terenu do górnej krawędzi attyki dachu budynku objętego wnioskiem.

d) Jako wysokość całkowitą budynku przyjęto wysokość mierzoną od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu budynku objętego wnioskiem.

e) Dla planowanej inwestycji wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy Brzezińskiej, będącej drogą publiczną o kategorii drogi powiatowej, zgodnie z art. 43 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 320,
z późn. zm.), obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (w terenie zabudowy) oraz wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy Siemianowickiej, będącej drogą publiczną o kategorii drogi krajowej, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy zlokalizowanej na działce sąsiedniej, tj. na działce nr 6709/495. Ponadto, zgodnie z art. 43 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.), obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 10,0 m od zewnętrznej

krawędzi jezdni (w terenie zabudowy) ul. Siemianowickiej. Warunek ten będzie spełniony dla wyznaczonej linii zabudowy.

2. OCHRONA ŚRODOWISKA I ZDROWIA LUDZI, A TAKŻE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

a) Niniejsze przedsięwzięcie nie stoi w sprzeczności z przepisami ochrony środowiska, zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego oraz zabytków i dóbr kultury współczesnej.

b) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Bytomiu pismem nr ZNS.9027.7.45.97.2024 z dnia 11.06.2024 r. wydał postanowienie uzgadniające realizację planowanej inwestycji w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych. Jednocześnie poinformował, iż przedmiotowa inwestycja ma być realizowana z zachowaniem wymogów wynikających z:
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Pracy o Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. nr 169 poz. 1650, z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
- rozporządzenia (WE) NR 852/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie higieny środków spożywczych (Dz. Urz. UE z 2004 r. nr 139 str. 1, z późn. zm.).

c) Prezydent Miasta Bytomia wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach pismem nr ASE.6220.25.2022 z dnia 28 lipca 2023 r. orzekając realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Decyza ta stała się ostateczna z dniem 26.08.2023 r. Wydział Inżynierii Środowiska tut. Urzędu pismem nr ASE.6220.2.32.2024 z dnia 06.06.2024 r. potwierdził zgodność wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z ww. decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach.

d) Wydział Inżynierii Środowiska – Referat Ochrony Środowiska i Energetyki tut. Urzędu pismem nr ZSE.6220.1.90.2018 z dnia 02.11.2018 r. poinformował, iż na terenie Miasta Bytomia dotychczas nie rozpoznano i nie udokumentowano osuwisk. Istnieją natomiast wstępne i ogólne dane informujące o możliwej predyspozycji obszarów, wynikającej głównie z budowy geologicznej i morfologii do rozwoju ruchów masowych w poszczególnych powiatach pozakarpackich. Przedmiotowe dane stały się podstawą opracowania *„Przeglądowej mapy osuwisk i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych w części pozakarpackiej województwa śląskiego”,* dostępnej na stronie PIG. Z powyższego wynika, iż na terenie Bytomia rozpoznano jeden obszar predysponowany do występowania ruchów masowych. Ustalono, że wnioskowana inwestycja zlokalizowana jest poza ww. obszarem. W świetle powyższego, biorąc pod uwagę złożone warunki gruntowe występujące na znacznej części obszaru miasta, w przypadku realizacji inwestycji, przed przystąpieniem do prac budowlanych – w zależności od potrzeb – konieczne jest rozpoznanie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych lub wykonanie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.), w celu wyeliminowania ewentualnych zagrożeń i szkód mogących wystąpić w trakcie robót budowlanych lub w ich wyniku, powodowanych osuwaniem się mas ziemnych. Jednocześnie poinformował, iż zgodnie z art. 383 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 54,

z późn. zm.) wymogu uzgodnienia lub opiniowania przez organ ochrony środowiska nie stosuje się, jeżeli organ właściwy do prowadzenia postępowania w sprawie jest jednocześnie organem uzgadniającym lub opiniującym.

e) Wydział Inżynierii Środowiska – Referat Ochrony Środowiska i Energetyki tut. Urzędu pismem nr ASE.654.44.2024 z dnia 03.06.2024 r. poinformował, iż w obszarze przedmiotowej inwestycji nie występują złoża kopalin nieobjęte własnością górniczą, poszukiwane lub rozpoznawane na obszarze do 2 ha w celu wydobycia metodą odkrywkową w ilości do 20 000 m^3 w roku kalendarzowym i bez użycia środków strzałowych oraz udokumentowane ujęcia wód podziemnych, których przewidywane lub ustalone zasoby nie przekraczają 50 m^3/h, zgodnie z art. 161 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1290, z późn. zm.). W związku z powyższym przedmiotową inwestycję zaopiniowano pozytywnie. Jednocześnie poinformował, iż przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w rejonie eksploatacji rudnej (blendy) z lat 50. i 60. XX w., na głębokości ok. 80,0 m. Ponadto, na terenie działki nr 1841/292 bezpośrednio w rejonie inwestycji znajduje się szybik porudny Wiktor o głębokości ok. 56,0 m o nieznanym sposobie likwidacji (stanowiący zagrożenie). W północnej części ww. działki znajduje się szybik porudny August (Augustyn) o głębokości ok. 71,7 m i nieznanym sposobie likwidacji (stanowiący zagrożenie). Dodatkowo, na działce nr 307 w odległości ok. 20,0 m na wschód od działki nr 306 zlokalizowany jest szybik porudny Julius (Juliusz) o głębokości ok. 74,5 m i nieznanym sposobie likwidacji (stanowiący zagrożenie). Precyzyjną lokalizację szybików i sposób ich likwidacji można ustalić na podstawie badań geofizycznych. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w rejonie płytkiej eksploatacji górniczej węgla kamiennego w obrysie funkcjonowania byłego zakładu górniczego KWK Rozbark i jej następców prawnych. Teren inwestycyjny w przeważającej części położony jest na gruntach zaklasyfikowanych do typu A, czyli bardzo dobrze przepuszczalnych. Należy zwrócić uwagę na właściwe zaprojektowanie odwodnienia tego terenu, gdyż grunty tego typu mogą być przyczyną powstawania lokalnych podtopień.

f) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 5 i art. 53 ust. 5 i art. 64 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – wobec niezajęcia stanowiska przez Marszałka Województwa Śląskiego
w Katowicach w stosunku do wystąpienia organu o uzgodnienie niniejszej decyzji pismem z dnia 29.05.2024 r. – uzgodnienie uważa się za dokonane.

g) Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 4a i art. 53 ust. 5 i art. 64 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – wobec niezajęcia stanowiska przez Ministra Klimatu i Środowiska w Warszawie w stosunku do wystąpienia organu o uzgodnienie niniejszej decyzji pismem z dnia 29.05.2024 r. – uzgodnienie uważa się za dokonane.

h) Przedmiotowy teren nie wymaga uzyskania zgody na przekształcenie na cele nierolnicze i nieleśne.

i) W wypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów z terenu nieruchomości, w związku z planowaną inwestycją, należy wcześniej uzyskać zezwolenie, zgodnie z art. 83 i art. 84 ustawy
z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm.). Wszelkie warunki z tym związane należy uzgodnić w Wydziale Inżynierii Środowiska tut. Urzędu Miejskiego.

3. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:

a) Projektowane obiekty i urządzenia spełniać muszą warunki wynikające z przepisów odrębnych.

b) Pełnomocnik inwestora przedłożył zapewnienia warunków technicznych od gestorów sieci, tj.: wodno-kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej:
- informację o możliwości przyłączenia odbiorcy do sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia oraz dostaw energii elektrycznej dla jednego obiektu o mocy przyłączeniowej do 180 kW wydane pismem z dnia 04.04.2024 r. przez TAURON Dystrybucja S.A., z siedzibą przy ul. Podgórskiej 25A, 31-035 Kraków dla pełnomocnika inwestora,
- warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wydane pismem nr IT/507/2024 (sprawa nr: BPK/777/05/2024/W) z dnia 16.05.2024 r. przez Bytomskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o., z siedzibą przy pl. T. Kościuszki 11, 41-902 Bytom dla pełnomocnika inwestora.
- oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego wydane pismem nr 3100/0000059905/00001/2024/00000 z dnia 19.04.2024 r. przez Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział w Zabrzu, z siedzibą przy ul. Szczęść Boże 11, 41-800 Zabrze, Rejon Dystrybucji Gazu w Bytomiu, z siedzibą przy ul. Korfantego 30, 41-902 Bytom dla pełnomocnika inwestora,
- warunki przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej wydane pismem nr 5886 (sprawa nr: DTD.4012.22.2024) z dnia 09.04.2023 r. przez Miejski Zarząd Dróg i Mostów w Bytomiu dla pełnomocnika inwestora.

c) Dyrektor Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów w Bytomiu pismem nr 8945/2024 (sprawa nr: DTIR.60.110.406.2024.SZ) z dnia 10.06.2024 r. uzgodnił realizację planowanej inwestycji. Jednocześnie poinformował, iż skomunikowanie przedmiotowej inwestycji należy przewidzieć do ul. Siemianowickiej, będącej drogą publiczną o kategorii drogi krajowej, poprzez przebudowę istniejącego zjazdu z drogi. Szczegółowe warunki przebudowy zjazdu z drogi zostaną określone w umowie zawartej na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.). Ponadto poinformował, iż ze względu na skalę inwestycji i przewidywane natężenie ruchu generowane przez inwestycję istnieje również możliwość dodatkowego skomunikowania do ul. Brzezińskiej, będącej drogą publiczną o kategorii drogi powiatowej. W celu określenie warunków skomunikowania do ul. Brzezińskiej należy złożyć w Miejskim Zarządzie Dróg i Mostów w Bytomiu wniosek o lokalizację zjazdu z drogi. Dodatkowo, wskazał, iż na ul. Brzezińskiej wprowadzony jest zakaz wjazdu pojazdów o rzeczywistej masie całkowitej ponad 2,5 t wynikającym z uszkodzonej podbudowy drogi oraz złego stanu nawierzchni. Możliwość oraz szczegółowe warunki wjazdu pojazdów o większym tonażu należy uzgodnić z Miejskim Zarządem Dróg i Mostów w Bytomiu osobną korespondencją.

d) Na podstawie art. 53 ust. 5e pkt 1, art. 53 ust. 5f i art. 64 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – wobec niezajęcia stanowiska przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. w Katowicach w stosunku do wystąpienia organu o zaopiniowanie przedmiotowej inwestycji pismem z dnia 29.05.2024 r. – nieprzedstawienie opinii uważa się za przedstawienie opinii pozytywnej.

e) Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Świerklanach pismem nr OS-DL.404.662.2024.2(WN) z dnia 05.06.2024 r. poinformował, iż w przedmiotowym rejonie nie eksploatuje sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

f) Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrzu pismem nr PSG-ZA.0156.763.192.[1334].24 z dnia 13.06.2024 r. poinformował, iż w przedmiotowym rejonie zlokalizowana jest czynna sieć gazowa średniego ciśnienia Dz250 PE oraz czynna sieć gazowa niskiego ciśnienia DN150 STAL, DN80 STAL, DN50 STAL – ich orientacyjny przebieg został zaznaczony na mapie, stanowiącej załącznik nr 4 do nin. decyzji. Jednocześnie poinformował, iż przy pracach projektowych i wykonawczych w obrębie urządzeń gazowych należy uwzględnić przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r.

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). Strefy kontrolowane ww. gazociągów wynoszą:

- zgodnie z zał. nr 2 tabela 2, 3 ww. rozporządzenia dla gazociągu średniego ciśnienia,
- 1,0 m, tj. po 0,5 m po obu stronach osi gazociągu niskiego ciśnienia.

W strefie kontrolowanej gazociągów nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągów. W strefie kontrolowanej nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągu o średnicy do DN300 włącznie, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Jednocześnie należy zapewnić dostęp do kontroli i prac eksploatacyjnych dla ww. gazociągów.

g) Zwraca się uwagę na przebiegi sieci infrastruktury technicznej ułożonej na przedmiotowych działkach, co należy uwzględnić przy projektowaniu ww. inwestycji.

4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH:

a) Realizacja inwestycji zgodnie z warunkami nin. decyzji nie może naruszyć uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmujących w szczególności:

- dostęp do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności oraz możliwości dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.

5. OCHRONA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA TERENACH GÓRNICZYCH:

Inwestycja zlokalizowana jest poza granicami terenu górniczego.

6. LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI:

Linie rozgraniczające teren inwestycji zaznaczone zostały na mapie kolorem niebieskim, zgodnie z wnioskiem inwestora. Mapa ta stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 powołanej wyżej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 65 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 powołanej wyżej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, niniejsza decyzja wygaśnie, co zostanie stwierdzone odrębną decyzją, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę, bądź nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy przez innego wnioskodawcę, jak również gdy inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.) lub dla tego terenu uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zwróciła się **MKK INWESTORZY Sp. z o. o.,** [redacted] w imieniu której występuje pełnomocnik **Pan Szymon Zdziebczok,** [redacted].

Postępowanie zostało przeprowadzone w oparciu o przepisy rozstrzygające o konieczności uzyskania decyzji o warunkach zabudowy – na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 572) oraz przepisów odrębnych.

Zgodnie z zacytowanymi w podstawie prawnej przepisami o wszczęciu postępowania w sprawie zostały powiadomione wszystkie strony, ustalone na podstawie ewidencji gruntów. W trakcie postępowania stwierdzono brak możliwości uzyskania danych adresowych niektórych stron postępowania, będacych właścicielami bądź użytkownikami wieczystymi działek sąsiednich. W związku z czym, tut. organ stwierdził za zasadne zastosowanie art. 53 ust. 1c, w związku z art. 64 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, który stanowi, iż: *„w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub nieuzyskania danych pozwalających na ustalenie adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w sposób określony w ust. 1b (adresy osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, ustala się na podstawie wszelkich okoliczności, jeżeli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę, w tym również na podstawie ewidencji gruntów i budynków; doręczenie na tak ustalony adres jest skuteczne), zawiadomienia dokonuje się w sposób, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Przepisu art. 34 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się”*.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 53 ust. 1, w związku z art. 64 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, tut. organ dokonał udostępnienia zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zawiadomienia o wydaniu nin. decyzji o warunkach zabudowy w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego w Bytomiu oraz w internetowym serwisie informacyjnym Urzędu Miejskiego w Bytomiu, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. Urzędu.

W trakcie postępowania uzyskano wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Warunki z nich wynikające zawarto w części II pkt 1, 2, 3 nin. decyzji.

W trakcie prowadzonego postępowania na podstawie art. 10 ww. ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego pismem z dnia 28.06.2024 r. zawiadomiono wnioskodawcę oraz strony postępowania o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie oraz zgłoszenia żądań. Z prawa tego nikt nie skorzystał.

Dnia 1 sierpnia 2024 r. została wydana decyzja nr 49/2024 o warunkach zabudowy na podstawie informacji zawartych we wniosku złożonym przez inwestora, przy czym organ uznał te informacje za wystarczające dla podjęcia niniejszego rozstrzygnięcia.

Pismem z dnia 20 sierpnia 2024 r. Pani A.C. – niebędąca stroną nin. postępowania oraz pismem z dnia 21 sierpnia 2024 r. Pani A.J.) – będąca stroną nin. postępowania wniosły odwołanie od ww. decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach. W związku z odwołaniem Pani A.C. od ww. decyzji o warunkach zabudowy, pismem nr SKO.UL/41.7/369/2024/15226/AMak z dnia 4 listopada 2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach wydało decyzję orzekającą umorzenie postępowania odwoławczego. Natomiast, w związku z odwołaniem Pani A.J. od ww. decyzji o warunkach zabudowy, pismem nr SKO.UL/41.7/354/2024/15226/AMak z dnia 8 listopada 2024 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach wydało decyzję uchylającą zaskarżoną decyzję i przekazującą sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach w ww. decyzji zwróciło uwagę, iż postępowanie administracyjne w sprawie wydania przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy było prowadzone z

naruszeniem
art. 28 i art. 10 cytowanej powyżej ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, ponieważ Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Siemianowickiej 95, 97, 99, która winna mieć status strony, nie brała w nim udziału / była reprezentowana przez podmiot, który nie posiadał uprawnienia do jej reprezentowania – co było podstawą do uchylenia przedmiotowej decyzji o warunkach zabudowy w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji, jako że obowiązkiem organu jest prawidłowe ustalenie katalogu stron postępowania i zapewnienia jej czynnego udziału w każdym stadium postępowania zarówno przed I, jak i II instancją.

Mając na uwadze powyższe wskazania Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach, organ I instancji uznał za stronę postępowania Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Siemianowickiej 95, 97, 99 – reprezentowaną przez zarząd w osobach Pana A.K. oraz Pani E.P. – dołączając ich do katalogu stron w celu zapewnienia im czynnego udziału w nin. postępowaniu.

Kolejnym zarzutem wykazanym przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicah organowi I instancji było błędne ustalenie frontu terenu (za front terenu winna być uznana ta część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, z której odbywać będzie się główny wjazd na działkę), a tym samym nieprawidłowe wyznaczenie granic obszaru analizowanego. Jednocześnie organ II instancji wskazał, iż to inwestor winien określić, który wjazd na działkę ma być wjazdem głównym. **Mając na uwadze powyższe wskazania Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach, na podstawie art. 64 § 2 cytowanej powyżej ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego organ I instancji wezwał inwestora o wskazanie głównego wjazdu na teren objęty wnioskiem, celem prawidłowego ustalenia frontu terenu, a tym samym prawidłowego wyznaczenia obszaru analizowanego. Pismem z dnia 28 listopada 2024 r. pełnomocnik inwestora określił / wskazał, iż główny wjazd na teren objęty wnioskiem zlokalizowany będzie od strony ul. Siemianowickiej, w związku z tym front terenu znajduje się od strony ul. Siemianowickiej. W ślad za tą dyspozycją tut. organ przyjął, że front terenu objętego wnioskiem znajduje się od strony ul. Siemianowickiej, będącej drogą publiczną o kategorii drogi krajowej, a tym samym w opraciu o tak przyjęty front terenu objętego wnioskiem zostały wyznaczone granice obszaru analizowanego – ustalenia te zostały zawarte w lit. a) uzasadnienia nin. decyzji.**

Kolejnym aspektem wykazanym przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach, powodującym uchylenie decyzji I instancji było zbyt ogólne przeprowadzenie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (konieczność przeanalizowania każdej istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym), a także konieczność precyzyjnego, szczegółowego i rzetelnie uzasadnionych powodów i przesłanek w zakresie odstępstw od średniego wskaźnika. **Mając na uwadze powyższe wskazania Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach, organ I instancji ponownie przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1–5 cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, obszaru wyznaczonego w sposób określony w art. 61 ust. 5a ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 ww. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588), zmienionego rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) – dane wyjściowe oraz wyniki analizy zostały zawarte w załączniku nr 2 do nin. decyzji, natomiast wyniki przeprowadzonej analizy zostały również zawarte w treści uzasadnienia do nin. decyzji (lit. a – lit. f).**

Jednocześnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Katowicach zwróciło uwagę organowi I instancji w zakresie treści przepisu art. 49a cytowanej powyżej ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, który stanowi, iż: *„Poza przypadkami, o których mowa w art. 49, organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie, o której mowa w art. 49 § 1, jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, zawiadomienie jest w takim przypadku skuteczne wobec stron, które zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w określony sposób. Do zawiadomienia stosuje się przepis art. 49 § 2."* **Mając na uwadze powyższe organ I instancji oraz fakt, iż w nin. postępowaniu administracyjnym o wydanie decyzji o warunkach zabudowy bierze udział więcej niż dwadzieścia stron zastosował ww. przepis, w związku z art. 49 § 1 cytowanej powyżej ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, który stanowi, iż: *„zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej".*** W związku z powyższym, w trakcie prowadzonego postępowania na podstawie art. 10 ww. ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego pismem z dnia 16.12.2024 r. zawiadomiono wnioskodawcę oraz strony postępowania o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie, w tym zgłoszenia żądań oraz poinformował, iż zawiadomienie stron postępowania o decyzji w przedmiotowej sprawie nastąpi w formie publicznego obwieszczenia poprzez w udostępnienie decyzji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego w Bytomiu oraz w internetowym serwisie informacyjnym Urzędu Miejskiego w Bytomiu, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. Urzędu. W toku ponownego postępowania i w odpowiedzi na ww. pismo, Pani A.J.) – bedąca stroną postępowania oraz Pani E.P. – reprezentująca Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Siemianowickiej 95, 97, 99 w Bytomiu – występującą na prawach strony w nin. postępowaniu – odpowiednio pismami z dnia 02.01.2025 r. oraz 13.01.2025 r. wniosły uwagi i zastrzeżenia do planowanej inwestycji. Na podstawie art. 9 oraz 75 § 1 cytowanej powyzej ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego pismem z dnia 15.01.2025 r. tut. organ przekazł pełnomocnikowi ww. pisma z prośbą o zajęcie stanowiska w stosunku do wynikających z ich treści zarzutów. Pismem z dnia 23.01.2025 r. pełnomocnik inwestora złożył obszerne wyjaśnienia w zakresie uwag wniesionych przez strony postępowania i dot. planowanej inwestycji. Jednocześnie, tut. organ stwierdza – na podstawie art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – iż *„nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Przepis art. 1 ust. 2 nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego".*

Jednocześnie – mając na uwadze, iż charakterystyczne parametry dotyczące inwestycji (określone we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy) nie uległy zmianie także w stosunku do danych zawartych w decyzji nr 49/2024 o warunkach zabudowy z dnia 1 sierpnia 2024 r. – tut. organ uznał za zasadne, iż pozyskane opinie i uzgodnienia wymagane przepisami zachowują swoją ważność – warunki z nich wynikające zawarto w części II pkt 1, 2, 3 nin. decyzji.

W trakcie ponownego prowadzenia postępowania na wyznaczonym przepisami obszarze ponownie przeprowadzono analizę cech istniejącego zagospodarowania terenu.

W wyniku ponownie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1–5 cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, obszaru wyznaczonego w sposób określony w art. 61 ust. 5a ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 ww. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588), zmienionego rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399), ustalono następujące parametry dla zabudowy wnioskowanej:

a) <u>granice obszaru analizowanego:</u>

wyznacza się zgodnie z art. 61 ust. 5a i ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że: *„w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”*.

Dla planowanej inwestycji przyjęto – w ślad za doprecyzowaniem inwestora – że front terenu objętego wnioskiem znajduje się od strony ul. Siemianowickiej, będącej drogą publiczną o kategorii drogi krajowej. Ustalony front terenu zlokalizowany jest w południowej części terenu objętego wnioskiem. Mając na uwadze istniejący podział geodezyjny (bezpośrednio do ul. Siemianowickiej przylegają działki nr: 6706/484, 6705/491, natomiast działki nr: 4418/485, 159/5 są niezagospodarowane i stanowią „klin” – na wschód od tych działek zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa ul. Siemianowicka 103, 105 – pomiędzy wyznaczonym terenem objętym wnioskiem a drogą publiczną) oraz fakt, iż na działkach nr: 4418/485, 159/5 planuje się w ramach odrębnej procedury budowę docelowego zjazdu dla ww. inwestycji, tut. organ uznał za zasadne włączenie ww. działek do wyznaczenia szerokości frontu terenu inwestycji. Tak wyznaczona szerokość frontu terenu inwestycji, a tym samym wielkość obszaru analizowanego będą skutkowały zmniejszeniem prawdopodobieństwa zniekształcenia analizy w zakresie ocenianych parametrów. Dodatkową okolicznością, którą należy mieć na względzie, jest fakt, że zarówno teren inwestycyjny, jak i działki sąsiadujące są działkami o bardzo dużej powierzchni, tworzącymi rozległe obszary, każdy o innym zagospodarowaniu. Sytuacja ta wymaga szerszego i całościowego spojrzenia dającego kompleksowy ogląd wzajemnych relacji pomiędzy terenem inwestycji a otaczającymi go obszarami. Prawidłowość takiego podejścia znajduje także oparcie w utrwalonym orzecznictwie sądowym (vide wyrok WSA w Olsztynie – sygn. akt II SA/Ol 1068/23, wyrok WSA w Łodzi sygn. akt II SA/Łd 463/23). Ponadto należy mieć na względzie, iż teren inwestycji zlokalizowany jest pomiędzy drogami publicznymi, tj. ul. Siemianowicką, a ul. Brzezińską, będącą drogą publiczną o kategorii drogi powiatowej. W tym miejscu należy wykazać, iż planowana inwestycja będzie zlokalizowana wśród istniejącej już zabudowy, a także w rejonie, gdzie koncentruje się zabudowa (południowa strona ul. Siemianowickiej, od której wyznaczany jest front terenu). Mając na uwadze powyższe szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi ok. 85,5 m, więc granice obszaru analizowanego wyznaczono w odległości ok. 256,5 m od granic terenu objętego wnioskiem (trzykrotna szerokość frontu działki). W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ stwierdza, iż na północ od ul. Brzezińskiej zlokalizowane są kolejno: tereny niezagospodarowane, tereny wykorzystywane rolniczo oraz teren górnictwa i wydobycia – wydobycie dolomitu wraz z piaskiem i gliną jako kopalinami towarzyszącymi oraz teren gospodarowania odpadami, składowisko odpadów, w tym także Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, co ogranicza realizację innej zabudowy od wskazanej przez inwestora we wniosku, np. zabudowy mieszkaniowej, bądź zabudowy związanej z produkcją żywności. W pasie zlokalizowanym pomiędzy ul. Brzezińską, a ul. Siemianowicką występują tereny rodzinnych ogrodów działkowych, tj. Rodzinne Ogrody Działkowe „im. Pstrowskiego”, i „Przyjaźń”, w mniejszym stopniu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w wąskim, przyległym pasie do ul. Siemianowickiej) i punktu usługowe oraz pojedyncze przykłady zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej. Na południe od ul. Siemianowickiej, a tym samym od terenu inwestycji zlokalizowana jest w przeważającej części zabudowa magazynowa, zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna – są to tereny poprzemysłowe dawnego Zakładu Górniczo-Hutniczego „Orzeł Biały", co determinuje funkcje terenów zlokalizowanych wzdłuż ul. Siemianowickiej. Funkcje możliwe do realizacji na terenie wnioskowanym są zatem w znacznej mierze zdeterminowane przez ograniczenia wynikające z sąsiedztwa, szczególnie składowiska odpadów oraz zabudowy produkcyjnej na terenie dawnych Zakładów Górniczo-Hutniczych „Orzeł Biały". Wyniki te zostały przedstawione na mapie poglądowej, stanowiącej załącznik nr 3a do nin. decyzji.

b) <u>linia zabudowy:</u>

- w stosunku do ul. Brzezińskiej:

wyznaczono zgodnie z § 4 ust. 2 ww. rozporządzenia, który mówi, że: *„w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami"*.

Dla planowanej inwestycji wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy Brzezińskiej, będącej drogą publiczną o kategorii drogi powiatowej, zgodnie z art. 43 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.), obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (w terenie zabudowy). Warunek ten został spełniony.

- w stosunku do ul. Siemianowickiej:

wyznaczono zgodnie z § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia, który mówi, że: *„jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego"*.

Dla planowanej inwestycji wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy Siemianowickiej, będącej drogą publiczną o kategorii drogi krajowej, jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy zlokalizowanej na działce sąsiedniej, tj. na działce nr 6709/495. Ponadto, zgodnie z art. 43 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.), obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości co najmniej 10,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni (w terenie zabudowy) ul. Siemianowickiej. Warunek ten będzie spełniony dla wyznaczonej linii zabudowy.

c) <u>wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy:</u>

wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 2 ww. rozporządzenia, który mówi, że: *„dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy"*.

Dla planowanej inwestycji dopuszczono przedział wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem od 52,1 % do 55,6 %. Średni wskaźnik uwzględniający wszystkie rodzaje zabudowy w obszarze analizowanym wynosi ok. 35,9 % i zawiera się w przedziale od ok. 1,6 % do 100 %. Średni wskaźnik określony dla zabudowy o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej wynosi od 38,8 % i zawiera się w przedziale od ok. 1,6 % do ok. 64,8 %. Wskaźnik zabudowy projektowanej przekracza zatem średnie arytmetyczne wskaźniki dla całej zabudowy oraz dla zabudowy usługowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, usługowej, przemysłowej,

przemysłowo-magazynowej. Mieści się jednak zdecydowanie w przedziałach granicznych wartości tego wskaźnika tak dla całości zabudowy, jak i dla zabudowy produkcyjno-magazynowo-usługowej – zdecydowanie poniżej wartości maksymalnych wynoszących dla ww. zabudowy ok. 64,8 %. Ponadto, stwierdzić należy, iż w analizie cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie dotyczącym wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy ujęto także zlokalizowaną w obszarze analizowanym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową, których wskaźniki powierzchni zabudowy są niższe od wykazanych wartości tego parametru dla zabudowy usługowej, usługowo-magazynowej i przemysłowej oraz usługowo-magazynowo-produkcyjnej, a tym samym wpływającą znacząco na średnią arytmetyczną wskaźnika powierzchni zabudowy dla całego obszaru analizowanego. Należy przy tym zauważyć, że zabudowa mieszkaniowa jest zabudową o niewielkiej reprezentacji ilościowej i powierzchniowej w stosunku do innych rodzajów zabudowy i zagospodarowania obszaru analizowanego. A co szczególnie istotne – z uwagi na istniejące sąsiedztwo, tj. składowisko odpadów i kopalni od północy oraz tereny przemysłowe od południa – teren ten nie jest predysponowany do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym przyjęto, że dopuszczenie innego przedziału wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy niż podana w tabeli analizy średnia wielkość powierzchni nowej zabudowy nie spowoduje zniekształcenia analizy w zakresie tego parametru dla planowanej inwestycji, a co za tym idzie nie spowoduje zaburzenia ładu przestrzennego, w rozumieniu przepisów cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

d) <u>szerokość elewacji frontowej:</u>

wyznaczono zgodnie z § 6 ust. 2 ww. rozporządzenia, który mówi, że: *„dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy”*.

Dla planowanej hali magazynowej (B1) dopuszczono przedział szerokości elewacji frontowej od 80,0 m do 87,0 m (zgodnie z wnioskiem), tj. wyższy od ustalonego średniego parametru tej wielkości wynoszącego ok. 49,8 m (określonego dla zabudowy, zlokalizowanej w granicach obszaru analizowanego, o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, odpowiadających i zgodnych z proponowaną funkcją) i nie mieszczący się w wyznaczonym przedziale ustalonym w wyniku analizy dla szerokości elewacji frontowej, wynoszącym od ok. 39,8 m do ok. 59,8 m (przyjętym z tolerancją do 20%), jednak mieszczący się w przedziale wyznaczonym dla szerokości elewacji frontowych wszystkich budynków (o funkcji zgodnej z funkcją zamierzenia inwestycyjnego) zlokalizowanych w obszarze analizowanym, który wynosi od ok. 24,8 m do ok. 119,5 m.
Dla planowanej hali magazynowej (B2) dopuszczono przedział szerokości elewacji frontowej od 70,0 m do 75,0 m (zgodnie z wnioskiem tj. wyższy od ustalonego średniego parametru tej wielkości wynoszącego ok. 49,8 m (określonego dla zabudowy, zlokalizowanej w granicach obszaru analizowanego, o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, odpowiadających i zgodnych z proponowaną funkcją) i nie mieszczący się w wyznaczonym przedziale ustalonym w wyniku analizy dla szerokości elewacji frontowej, wynoszącym od ok. 39,8 m do ok. 59,8 m (przyjętym z tolerancją do 20%), jednak mieszczący się w przedziale wyznaczonym dla szerokości elewacji frontowych wszystkich budynków (o funkcji zgodnej z funkcją zamierzenia inwestycyjnego) zlokalizowanych w obszarze analizowanym, który wynosi od ok. 24,8 m do ok. 119,5 m.
Wykazać należy, iż w obszarze analizowanym występuje zabudowa (odpowiadająca funkcji planowanej inwestycji) posiadająca znacznie większą szerokość elewacji frontowej od szerokości elewacji frontowej dla planowanych hal magazynowych, np.: budynek przemysłowo-magazynowy zlokalizowany przy ul. Siemianowickiej, na terenie działek nr: 476/6, 389/12, którego szerokość elewacji frontowej wynosi ok. 114,7 m oraz budynek przemysłowo-magazynowy zlokalizowany przy ul. Siemianowickiej, na terenie działek nr: 378/6, 455/12, którego szerokość elewacji frontowej wynosi ok. 119,5 m. Należy zauważyć,

iż planowane hale magazynowe będą zlokalizowane w drugiej, a nawet w trzeciej linii zabudowy, a tym samym będą położone za budynkami przy ul. Siemianowickiej 95-99 i 103-105 – planowana inwestycja realizowana jest w głębi terenu objętego wnioskiem od strony ul. Siemianowickiej, a tym samym nie będzie stanowić dominanty architektoniczno-urbanistycznej w granicach wyznaczonego obszaru analizowanego. W związku z tym niewielkie zwiększenie szerokości elewacji w stosunku do średniej (ale mieszczące się w widełkach parametrów maksymalnych analizy) nie będzie stanowiło dysonansu w stosunku do zabudowy sąsiedniej. Stwierdzić należy, iż w analizie cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie dotyczącym szerokości elewacji frontowej ujęto także zlokalizowaną w obszarze analizowanym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną i zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę zlokalizowaną na terenie obsługi komunikacji, pełniącą funkcję zespołu garaży, których szerokość elewacji frontowej jest niższa od wykazanych wartości tego parametru dla zabudowy usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, a tym samym znacznie zaniża średni wynik szerokości elewacji frontowej dla całego obszaru analizowanego oraz skutkuje zniekształceniem przedziału szerokości elewacji frontowej z tolerancją do 20%. Ponadto, planowana inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy pełniącej funkcje usługowo-magazynowe, usługowe, przemysłowe, przemysłowo-magazynowe, usługowo-magazynowo-produkcyjne. W związku z powyższym przyjęto, że dopuszczenie innego przedziału szerokości elewacji frontowej niż podana w tabeli analizy średnia i przedział (przyjęty z tolerancją do 20 %) dla szerokości elewacji frontowej nie spowoduje zniekształcenia analizy w zakresie tego parametru dla planowanej inwestycji, a co za tym idzie nie spowoduje zaburzenia ładu przestrzennego, w rozumieniu przepisów cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

e) <u>wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:</u>

wyznaczono zgodnie z § 7 ust. 4 ww. rozporządzenia, który mówi, że: *„dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy”*.

Dla planowanych hal magazynowych dopuszczono przedział wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej od 14,0 m do 16,0 m (zgodnie z wnioskiem), tj. wyższy od ustalonego średniego parametru tej wielkości wynoszącego ok. 8,2 m, tj. średniej określonej dla zabudowy o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, i wyższy od ustalonego średniego parametru tej wielkości wynoszącego ok. 8,3 m, tj. średniej określonej dla całej zabudowy zlokalizowanej w obszarze analizowanym, jednak mieszczący się w wyznaczonym przedziale ustalonym w wyniku analizy dla wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej tejże zabudowy, wynoszącym od ok. 3,0 m do ok. 17,0 m. Należy jednak stwierdzić, iż planowana inwestycja realizowana jest w głębi terenu objętego wnioskiem od strony ul. Siemianowickiej. Przesłonięta będzie budynkami zlokalizowanymi przy ul. Siemianowickiej 95-99 i 103-105. Tym samym nie będzie stanowić dominanty architektoniczno-urbanistycznej w granicach wyznaczonego obszaru analizowanego. Jednocześnie, należy mieć na uwadze, iż naprzeciwko terenu inwestycji (orientacyjnej lokalizacji inwestycji) znajdują się istniejące budynki (zlokalizowane i ujęte w obszarze analizowanym) o wysokości zabudowy (wysokości całkowitej budynku) znacznie przekraczającej wysokość planowanych hal magazynowych, tj. budynek usługowy zlokalizowany przy ul. Siemianowickiej, na terenie działki nr 346/6 o wysokości zabudowy (wysokości całkowitej budynku) ok. 19,9 m oraz budynek usługowo-magazynowy zlokalizowany przy ul. Siemianowickiej, na terenie działki nr 348/6 o wysokości zabudowy (wysokości całkowitej budynku) ok. 21,6 m. Ponadto wykazać należy, iż w analizie cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie dotyczącym wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej ujęto także zlokalizowaną w obszarze analizowanym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną i zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę zlokalizowaną na terenie obsługi komunikacji, pełniącą funkcję zespołu garaży, których wysokość górnej krawędzi elewacji frontowych jest niższa od wykazanych

wartości tego parametru dla zabudowy usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, a tym skutkuje zniekształceniem wyników analizy przedziału wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, traktowanej w sposób czysto matematyczny. W związku z powyższym przyjęto, że dopuszczenie innego przedziału wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej niż podana w tabeli analizy średnia wielkość powierzchni nowej zabudowy nie spowoduje zniekształcenia analizy w zakresie tego parametru dla planowanej inwestycji, a co za tym idzie nie spowoduje zaburzenia ładu przestrzennego, w rozumieniu przepisów cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

f) <u>geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki):</u>

wyznaczono zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia, który mówi, że: *„geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym”.*
W związku z bardzo zróżnicowanym układem i geometrią dachów zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym, jak również poza obszarem analizowanym, lecz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, dla planowanych hal magazynowych ustalono parametry dotyczące geometrii dachu (zgodnie z wnioskiem) przyjęto: prostopadłe położenie kalenicy w stosunku do frontu, przedział wysokości głównej kalenicy od 14,0 m do 16,0 m (mieszczący się w wyznaczonym przedziale ustalonym w wyniku analizy dla wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, wynoszącym od ok. 3,5 m do ok. 21,6 m – określonym dla zabudowy, zlokalizowanej w granicach obszaru analizowanego, o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, odpowiadających i zgodnych z proponowaną funkcją) oraz dach wielospadowy płaski o nachyleniu połaci dachowej w przedziale od 1°, tj. ok. 3 % do 5°, tj. ok. 8 % (mieszczący się w wyznaczonym przedziale ustalonym w wyniku analizy dla nachylenia dachu od ok. 1°, tj. ok. 3 % do 45°, tj. ok. 100 % - określonym dla zabudowy, zlokalizowanej w granicach obszaru analizowanego, o funkcjach: usługowo-magazynowej, usługowej, przemysłowej, przemysłowo-magazynowej, usługowo-magazynowo-produkcyjnej, odpowiadających i zgodnych z proponowaną funkcją).

Planowana inwestycja nie stoi w sprzeczności z zabudową istniejącą w zakresie parametrów wyznaczonych zgodnie z § 5, 6, 7 i 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588), zmienionego rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2399).

Inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Nin. decyzja została wydana na podstawie informacji zawartych we wniosku złożonym przez inwestora, przy czym organ uznał te informacje za wystarczające dla podjęcia niniejszego rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze wskazania Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach oraz fakt, iż w nin. postępowaniu administracyjnym o wydanie decyzji o warunkach zabudowy bierze udział więcej niż dwadzieścia stron, tut. organ zastosował art. 49a cytowanej powyżej ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, który stanowi, iż: *„Poza przypadkami, o których mowa w art. 49, organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych*

czynnościach organu administracji publicznej w formie, o której mowa w art. 49 § 1, jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, zawiadomienie jest w takim przypadku skuteczne wobec stron, które zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w określony sposób. Do zawiadomienia stosuje się przepis art. 49 § 2"*, w związku z art. 49 § 1 cytowanej powyżej ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego, który stanowi, iż: *„zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej".

Jednocześnie, zgodnie z art. 53 ust. 1, w związku z art. 64 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, tut. organ dokonał udostępnienia zawiadomienia o wydaniu nin. decyzji o warunkach zabudowy w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego w Bytomiu oraz w internetowym serwisie informacyjnym Urzędu Miejskiego w Bytomiu, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie tut. Urzędu.

Zamierzenie inwestora jest zgodne z przepisami prawa, działając więc zgodnie z art. 56 cytowanej powyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 59 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz kodeksem postępowania administracyjnego należało orzec jak w sentencji decyzji.
Od niniejszej decyzji służy **stronom** prawo wniesienia odwołania do **SAMORZĄDOWEGO KOLEGIUM ODWOŁAWCZEGO w Katowicach** za pośrednictwem **PREZYDENTA Bytomia** w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może się zrzec 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. Cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania jest niedopuszczalne.

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł (słownie: pięćsetdziewięćdziesiątzłotych, 00/100) – potwierdzenie dokonania opłaty skarbowej z dnia 06.05.2024 r.

Projekt decyzji sporządził: mgr inż. arch. Bartosz Malczyk (Śląska Okręgowa Izba Architektów, nr wpisu: SL-0541).

z up. Prezydenta Miasta

Bartosz Malczyk
Naczelnik Wydziału Architektury

Załączniki:

1. Mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji.
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część tekstowa.
3. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna.
   3a. Mapa poglądowa przedstawiająca zagospodarowanie terenu.
4. Mapa, na której zaznaczono orientacyjną lokalizację sieci gazowych, stanowiącą załącznik do pisma nr PSG-ZA.0156.763.192.[1334].24 z dnia 13.06.2024 r. Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrzu.

POUCZENIE!

1. Zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.), roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę,
   z zastrzeżeniem art. 29–31 ww. ustawy.
2. Usytuowanie budynków, w szczególności ich odległość od granic działki i zabudowy sąsiedniej, musi spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.).
3. Ze względu na lokalizację planowanej inwestycji, niniejsze przedsięwzięcie może wymagać zgody właściwego organu (tj. Prezydenta Miasta Bytomia) na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, po wcześniejszym uzyskaniu upoważnienia na wydanie takiego odstępstwa przez ministra, który te przepisy ustanowił, zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.).
4. Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach musi spełniać warunki określone w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 320, z późn. zm.) oraz
   w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).
5. Usytuowanie wydzielonych miejsc dla samochodów osobowych, w szczególności ich odległość od granic działki i zabudowy sąsiedniej, musi spełniać warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury
   z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.).
6. Usytuowanie obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, w szczególności ilość i parametry tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych, musi spełniać warunki określone w uchwale nr LXXIII/931/23 Rady Miejskiej w Bytomiu z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń w Bytomiu, ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 7 lutego 2023 r. poz. 1101.
7. Przedstawione na mapach (stanowiących załączniki graficzne do niniejszej decyzji) kształty rzutów poszczególnych projektowanych obiektów oraz ich nazwy są podane orientacyjnie i nie przesądzają o ich ostatecznym ukształtowaniu i architekturze.
8. Załączniki otrzymuje wnioskodawca, pozostałe strony postępowania mogą zapoznać się z nimi w Wydziale Architektury Urzędu Miejskiego w Bytomiu, ul. Parkowa 2, pokój 402, w godzinach pracy Urzędu. Załączniki zostaną niezwłocznie przesłane stronie na wyraźne jej żądanie.
9. Termin na wydanie decyzji wynosi:
   - w przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego – 65 dni;
   - w przypadku warunków zabudowy – 90 dni;
   - w przypadku warunków zabudowy dotyczących obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – 21 dni.

   Zgodnie z art. 51 ust. 2 c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do ww. terminów nie wlicza się terminów przewidzianych przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji, o których mowa wyżej, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi,
   w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie ww. decyzji, wniesie żądanie wymierzenia kary. Niniejsze żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy.

W związku z ochroną danych osobowych rozdzielnik stron postępowania znajduje się w egzemplarzu pisma tut. organu.
opr. aa. JK (p. 402, tel. 32/78 68 400).