

PREZYDENT MIASTA ZABRZE

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

Zabrze, dnia 24.11.2011r.

WB.6730.1.304.2011.AP

ID 1720996

NR 5607/11/ 9234

tel. cent.: (32) 37-33-300

fax: (32) 37-33-399

www.um.zabrze.pl

prezydent@um.zabrze.pl



DECYZJA NR 318 / 11 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. – o samorządzie gminnym /Dz. U. Nr 142 z 2001r. poz.1591 ze zmianami/, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz. 717/ oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – kodeks postępowania administracyjnego /tekst jednolity Dz. U. Nr 98 z 2000r., poz. 1071/

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 1 września 2011r., uzupełnionego w dniach 9 września 2011r. i 27 września 2011r., Pana Bartłomieja Szewczyka i Pani Elżbiety Woźniewskiej działających w imieniu Inwestora, tj. **Kardio - Med Silesia Sp. z o.o.** z siedzibą w Zabrzu przy ul. Pawliczka 25

w sprawie ustalenia warunków zabudowy pod realizację inwestycji obejmującej budowę Śląskiego Parku Technologii Medycznych Kardio - Med Silesia, zjazdu z drogi publicznej ul. Dąbrowskiego, wewnętrznego układu komunikacyjnego, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej w ramach realizacji zadania pn.: „Utworzenie Śląskiego Parku Technologii Medycznych Kardio - Med Silesia w Zabrzu” – na terenie działek nr: 3973/42, 3974/42, 3975/42, 1555/42, 1556/42, 6800/36 zlokalizowanych w Zabrzu przy ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego i ul. Cieszyńskiej

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

pod realizację inwestycji obejmującej budowę Śląskiego Parku Technologii Medycznych Kardio - Med Silesia, zjazdu z drogi publicznej ul. Dąbrowskiego, wewnętrznego układu komunikacyjnego, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej w ramach realizacji zadania pn.: „Utworzenie Śląskiego Parku Technologii Medycznych Kardio - Med Silesia w Zabrzu” – na terenie działek nr: 3973/42, 3974/42, 3975/42, 1555/42, 1556/42, 6800/36 zlokalizowanych w Zabrzu przy ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego i ul. Cieszyńskiej – obręb 12, Zabrze.

I. Rodzaj i zakres inwestycji:

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:
 - zabudowa usługowa (usługi zdrowia);
 - elementy infrastruktury technicznej i drogowej (w tym miejsca postojowe).
2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Inwestycja polega na budowie Śląskiego Parku Technologii Medycznych Kardio - Med Silesia, zjazdu z drogi publicznej ul. Dąbrowskiego, wewnętrznego układu komunikacyjnego, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej – całość inwestycji połączona będzie z kompleksem medycznym Śląskiego Centrum Chorób Serca. Działka nr 6800/36 przeznaczona jest pod zabudowę budynkiem usłu-

wym(funkcja laboratoryjno – zabiegowa) – pozostałe działki objęte są budową miejsc postojowych – 32 szt., zjazdu i wewnętrznego układu komunikacyjnego (dojścia i dojazdy).

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

1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Mając na uwadze planowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku usługowego (kompleks usług medycznych) wraz z zagospodarowaniem terenu miejscami postojowymi i układem komunikacyjnym, przeprowadzono wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 164, poz.1588) analizę stanu istniejącego sąsiedniej zabudowy, poddając analizie rodzaj i funkcję zabudowy oraz jej gabaryty i usytuowanie w terenie. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi około 30 m. Analizowany obszar wyznaczono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokości frontu działki tj. około 90 m od granic terenu objętego wnioskiem wzdłuż ulicy Dąbrowskiego (skąd odbywać się będzie zjazd) i ul. Cieszyńskiej. Granice obszaru poddanego analizie wyznaczono obejmując zasięgiem istniejącą zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową (w obszarze ograniczonym kwartałem zabudowy 300 x 350 m) ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy usługowej, której kontynuację ma stanowić przedmiotowa inwestycja. Rejon analizowany to zabudowa śródmiejska z zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej IV – V kondygnacyjnej z dachami płaskimi, zabudowy w pierzei - kamienice III i IV kondygnacyjne z dachami dwuspadowymi o niewielkim kącie nachylenia lub o dachach jednospadowych i mansardowych (pojedyncze przypadki). Zabudową uzupełniającą są budynki jednokondygnacyjne – garaże i pomieszczenia gospodarcze oraz lokale usługowe (handlowe) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Z planowaną inwestycją bezpośrednio od północnego – wschodu sąsiaduje zabudowa usługowa – usługa zdrowia – Śląskie Centrum Chorób Serca (obiekt III - V kondygnacyjny) oraz Szpital Specjalistyczny z przychodniami(budynki II i III kondygnacyjne pod ochroną konserwatorską z dachami wielospadowymi), natomiast od północy – usługa szkolnictwa – przedszkole.

W zakresie kontynuacji funkcji - w ramach przeprowadzonej analizy ustalono, że inwestycja polegająca na budowie Śląskiego Parku Technologii Medycznych Kardio - Med Silesia, na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie kontynuacji funkcji, dalsza lokalizacja zabudowy usługowej, w tym przypadku jest uzasadniona, gdyż nie stoi w sprzeczności z zastanym sposobem użytkowania obiektów i sposobem zagospodarowania terenu objętego analizą.

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) **linia zabudowy** - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami:
- z uwagi na planowane przez Inwestora usytuowanie budynku na działce nr 6800/36 nie sąsiadującej z drogą publiczną – linią zabudowy dla tej lokalizacji nie ustala się;
 - w przypadku lokalizacji obiektu na działce nr 3975/42 graniczącej ze skrzyżowaniem dróg publicznych (ul. Dąbrowskiego i ul. Cieszyńskiej) – linię zabudowy dla tej lokalizacji ustala się na przedłużeniu obowiązującej linii zabudowy przy budynku nr 31 ul. Dąbrowskiego i nr 15 ul. Cieszyńskiej z zastrzeżeniem zachowania przepisów ustawy o drogach publicznych (przepis odrębny ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- z uwagi na występowanie w obszarze analizowanym (obszar śródmieścia miasta) obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych – dla planowanej inwestycji dopuszcza się lokalizacje w granicy działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów wynikających z innych ustaw i rozporządzeń oraz ustaleń pkt II ppkt 6) niniejszej decyzji.
- b) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 w/w Rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyzna-

czenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy:

- biorąc pod uwagę lokalizację planowanej inwestycji w rejonie intensywnej zabudowy śródmiejskiej, gdzie średni procent zabudowy sięga około 60% ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60% (bez wskazania terenów biologicznie czynnych);
- c) **szerokość elewacji frontowej:**
- zgodnie z możliwościami inwestycyjnymi terenu objętego wnioskiem;
 - w przypadku lokalizacji budynku na działce nr 3975/42 dopuszcza się lokalizację w granicy działki na całej jej szerokości w formie pierzei, z zastrzeżeniem zachowania przepisów ustawy o drogach publicznych dot. sytuowania obiektów od dróg publicznych;
- d) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (poziom okapu) i wysokość budynku** – ustala się możliwość lokalizacji obiektu do V-kondygnacji nie wyższego natomiast od zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Cieszyńskiej o nr 17-23 (nr nieparzyste);
- e) **geometria dachu:**
- z uwagi na lokalizację nowej zabudowy w bezpośrednim otoczeniu zabudowy usługowej – ośrodka Śląskiego Centrum Chorób Serca oraz zabudowy mieszkaniowej o dachach płaskich i dwuspadowych o niewielkim kącie nachylenia - ustala się zastosowanie dachu płaskiego lub jedno - dwuspadowego o kącie nachylenia nie przekraczającym 15°.
- f) **miejsca postojowe w ilości minimum** (dot. projektowanej funkcji):
- 2 miejsca / na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego (w tym odpowiednią ilość dla osób niepełnosprawnych).

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) Na podstawie art. 3 pkt 1 ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej z dnia 14 marca 1985 roku /tekst jednolity Dz. U. Nr 122 z 2006r. poz. 851 ze zmianami/, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach uzgodnił inwestycję w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych /pismo znak: NS/ZNS-Z-524-265(1)/11 z dnia 29.09.2011r. uzasadniając, że przedstawiona we wniosku charakterystyka planowanej inwestycji oraz zamieszczona na mapie zasadniczej jej lokalizacja nie budzi zastrzeżeń natury sanitarnej.
- b) Warunkiem realizacji inwestycji jest spełnienie wymagań ochrony środowiska, określonych na podstawie ustaw (pismo Wydziału Ekologii Urzędu Miejskiego w Zabrzu z dnia 26.09.2011r., znak: WE Lp. 460/2011):
- Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz.150 ze zm.),
 - O odpadach z dnia 27 kwietnia 2001r. (Dz. U. z 2010r. Nr 185, poz. 1243 ze zm.),
 - O utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13.09.1996r. (Dz. U. z 2005r. Nr 236, poz. 2008 ze zm.),
 - O ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.),
 - Prawo wodne (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.) i w stosownych aktach wykonawczych.

Przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.

Przy projektowaniu i przygotowaniu inwestycji należy dążyć do zachowania istniejącego stanu środowiska, zwłaszcza zieleni. Wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych możliwe jest wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.

Usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia, wydanego przez właściwy organ (Prezydenta Miasta) na wniosek posiadacza nieruchomości.

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

Nieruchomość objęta wnioskiem nie jest wpisana do rejestru zabytków województwa śląskiego, i nie jest wskazana w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wobec powyższego nie jest wymagane, w oparciu o zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie z Wojewódzkim konserwatorem Zabytków w Katowicach.

4. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Na podstawie art. 29 i 40 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 ze zmianami) ustala się następujące warunki w przedmiotowym zakresie: (pismo Wydziału Infrastruktury Komunalnej - zarządcy drogi - z dnia 29.09.2011r. znak: IK.II-JS-305/2011:

- przedmiotowa inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Dąbrowskiego,
- przed budową zjazdu z drogi publicznej, należy uzgodnić projekt zjazdu, a przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, uzyskać zezwolenie Zarządcy drogi na lokalizację zjazdu,
- zjazd z ul. Dąbrowskiego należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- nowoprojektowany zjazd z ul. Dąbrowskiego nie może kolidować z istniejącym urządzonym zjazdem do posesji nr 31,
- w przypadku kolizji inwestycji z istniejącym uzbrojeniem lub zielenią należy dokonać odrębnych uzgodnień branżowych,
- należy zapewnić dostateczną ilość miejsc postojowych dostosowaną do rodzaju prowadzonej działalności, z uwzględnieniem miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych odpowiednio oznakowanych (oznakowanie poziome i pionowe),
- stanowiska postojowe realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- w przypadku zajęcia działek Gminnych należy uzyskać zgodę ich zarządcy,
- w celu zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym wszystkim jego uczestnikom przy wyjazdach z planowanej inwestycji należy ją prawidłowo oznakować,
- oznakowanie na drogach wewnętrznych przy wyjeździe z planowanej inwestycji należy do inwestora,
- o warunki techniczne realizacji przyłączy wod.-kan., w tym odprowadzenie wód deszczowych należy wystąpić do ZPWIK Sp. z o.o. Zabrze, ul. Wolności 215,
- projekt techniczny uwzględniający odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, należy uzgodnić w tut. Wydziale.

Ponadto informuje się, że zajęcie na czas prowadzenia prac części działek dróg publicznych wymaga uzyskania w Wydziale Infrastruktury Komunalnej zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym, zgodnie z ustawą o drogach publicznych.

5. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu lub obiektów budowlanych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Gliwicach w piśmie z dnia 21.06.2011r., L.dz. GLI/5141/0004/11/04601/Za/Wan poinformował, że przedmiotowy teren położony jest poza terenem górniczym. W rejonie tym istniał obszar górniczy KWK „Pstrowski”, zlikwidowany decyzją Ministra Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 1 marca 1996r. znak BKk/PK/96. Dokumentacja dotycząca warunków górniczo – geologicznych w/w rejonu znajduje się w Archiwum Dokumentacji Mierniczo – Geologicznej przy Wyższym Urzędzie Górniczym w Katowicach.
- b) Wojewoda Śląski w postanowieniu znak: IF/XIII/0713/62/11 z dnia 31.10.2011r. stwierdził, że przedmiotowa inwestycja nie jest sprzeczna z zadaniami rządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpisanymi do rejestru programów prowadzonych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz zadaniami rządowymi, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 w/w ustawy, które zostały umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – uzgadniając przedstawiony projekt decyzji w zakresie jego zgodności z zadaniami rządowymi wpisanymi do rejestru programów, o których mowa w art. 49 ust. 1 oraz w art. 39 ust. 3 pkt 3 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- c) Marszałek Województwa Śląskiego postanowieniem znak: SP.RP.7634.4.49.2011, SP.RP.KW-648/11 z dnia 26.10.2011r. stwierdził zgodność przedmiotowej inwestycji z zadaniami rządowymi służącymi realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpisanymi do rejestru programów prowadzonych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz zadaniami rządowymi, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 w/w ustawy, które zostały umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – uzgadniając przedstawiony projekt decyzji w zakresie jego zgodności z zadaniami rządowymi wpisanymi do rejestru programów, o których mowa w art. 49 ust. 1 oraz w art. 39 ust. 3 pkt 3 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
Planowaną inwestycję należy zaprojektować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmującą w szczególności ochronę przed:
- a) pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej;
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, a także dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne;
 - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 7) Ustalenia dotyczące ochrony gruntów rolnych i leśnych, innych użytków gruntowych oraz melioracji wodnych:
Planowana inwestycja zlokalizowana jest na użytku gruntowym klasy Bp i dr nie wymagającym wydania decyzji w sprawie wyłączenia z produkcji gruntów rolnych i leśnych.

UZASADNIENIE

Teren objęty wnioskiem nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze, zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Zabrzu Nr XLIV/354/92 z dnia 28 grudnia 1992r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym województwa katowickiego Nr 1 z dnia 20 stycznia 1993r. poz. 12 – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 ze zmianami) dnia 1 stycznia 2003r. stracił ważność. Gmina Zabrze podjęła Uchwałę nr VI/62/03 z dnia 17 lutego 2003r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Zabrze, która obejmuje między innymi wnioskowany teren. Brak jest na terenie inwestycji obowiązku sporządzenia planu wynikającego z przepisów odrębnych.

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

W toku postępowania administracyjnego strony nie wniosły uwag ani wniosków. O zebraniu kompletu dokumentów i uzgodnień pozwalających na wydanie decyzji strony postępowania zostały powiadomione pismem z dnia 05.11.2011r. Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak w sentencji decyzji.

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

- możliwe było określenie wymagań dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych;
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Dąbrowskiego i ul. Cieszyńskiej;
- istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla niniejszego zamierzenia inwestycyjnego:
 - zapewnienie dostaw energii elektrycznej – pismo Vattenfall Nr DP/JC/2011 11-08-30/405 z dnia 01.09.2011r.
 - zapewnienie dostaw wody i odprowadzenia ścieków – pismo ZPWIK Sp. z o.o. znak: TR/504/604/471/2874/11 z dnia 06.09.2011r.
 - zapewnienie przyłączenia do sieci ciepłowniczej – pismo ZPEC Sp. z o.o. Nr: RM1/282/2011/RM/2400 z dnia 07.09.2011r.
- teren pod inwestycję nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- stwierdzono zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi, zachowane zostały wszystkie wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozwalające na wydanie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

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

Niniejsza decyzja jest promesą ustalającą na jakich warunkach Inwestor może ubiegać się o uzyskanie stosownych zezwoleń w oparciu o Prawo budowlane, przy czym brak możliwości spełnienia określonych warunków powoduje odmowę ich udzielenia.

Pouczenie:

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

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach za pośrednictwem tut. Urzędu w terminie do 14-tu dni od daty doręczenia.

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

Zgodnie z ustawą o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. /Dz. U. Nr 225, poz. 1635 ze zmianami/ wydanie niniejszej decyzji nie podlega obowiązkowi uiszczenia opłaty skarbowej.

Decyzję przygotowano na podstawie projektu decyzji sporządzonego przez Członka Śląskiej Okręgowej Izby Architektów wpisanego pod nr SL-1252.

ZAŁĄCZNIKI:

- 1 egz. kopii mapy ewidencyjnej z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji;
- analiza funkcji zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu w formie graficznej i tekstowej;



Z up. Prezydenta Miasta

Aleksandra Pilna-Pasieka

mgr inż. arch. Aleksandra Pilna-Pasieka
Inspektor Wydziału Budownictwa

OTRZYMUJĄ ZA ZWROTNYM POTWIERDZENIEM ODBIORU:

1. Wnioskodawca i strony biorące udział w postępowaniu wg rozdzielnika:
 - Kardio - Med Silesia Sp. z o.o., ul. Pawliczka 25, 41-800 ZABRZE
 - ZBM-TBS Sp. z o.o., Pl. Warszawski 10, 41-800 ZABRZE
 - Śląskie Centrum Chorób Serca, ul. Szpitalna 2, 41-800 ZABRZE
 - Silesia Sp. z o.o., ul. Stalmacha 18a/1, 41-800 ZABRZE
 - Kaczor Tadeusz, ul. Cieszyńska 19/9, 41-800 ZABRZE – ZARZĄD WSPÓLN. MIESZKAN. UL. CIESZYŃSKIEJ 17-23
 - ON w/m
 - ZN w/m
 - IK w/m
2. Wydział Strategii i Rozwoju Miasta – Zespół Planowania Przestrzennego w/m
3. AAB w/m
4. Kopia a/a x 2

WB.6730.1.304.2011.AP
ID 1720996

ANALIZA:

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) dla inwestycji p.n.:

„Budowa Śląskiego Parku Technologii Medycznych Kardio - Med Silesia, zjazdu z drogi publicznej ul. Dąbrowskiego, wewnętrznego układu komunikacyjnego, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej w ramach realizacji zadania pn.: „Utworzenie Śląskiego Parku Technologii Medycznych Kardio - Med Silesia w Zabrzu” – na terenie działek nr: 3973/42, 3974/42, 3975/42, 1555/42, 1556/42, 6800/36 zlokalizowanych w Zabrzu przy ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego i ul. Cieszyńskiej.”

Mając na uwadze planowane zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie budynku usługowego (kompleks usług medycznych) wraz z zagospodarowaniem terenu miejscami postojowymi i układem komunikacyjnym, przeprowadzono wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (Dz. U. Nr 164, poz.1588) analizę stanu istniejącego sąsiedniej zabudowy, poddając analizie rodzaj i funkcję zabudowy oraz jej gabaryty i usytuowanie w terenie. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi około 30 m. Analizowany obszar wyznaczono w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokości frontu działki tj. około 90 m od granic terenu objętego wnioskiem wzdłuż ulicy Dąbrowskiego (skąd odbywać się będzie zjazd) i ul. Cieszyńskiej. Granice obszaru poddanego analizie wyznaczono obejmując zasięgiem istniejącą zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową (w obszarze ograniczonym kwartałem zabudowy 300 x 350 m) ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy usługowej, której kontynuację ma stanowić przedmiotowa inwestycja. Rejon analizowany to zabudowa śródmiejska z zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej IV – V kondygnacyjnej z dachami płaskimi, zabudowy w pierzei - kamienice III i IV kondygnacyjne z dachami dwuspadowymi o niewielkim kącie nachylenia lub o dachach jednospadowych i mansardowych (pojedyncze przypadki). Zabudowę uzupełniającą są budynki jednokondygnacyjne – garaże i pomieszczenia gospodarcze oraz lokale usługowe (handlowe) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Z planowaną inwestycją bezpośrednio od północnego – wschodu sąsiadują zabudowa usługowa – usługa zdrowia – Śląskie Centrum Chorób Serca (obiekt III - V kondygnacyjny) oraz Szpital Specjalistyczny z przychodniami(budynki II i III kondygnacyjne pod ochroną konserwatorską z dachami wielospadowymi), natomiast od północy – usługa szkolnictwa – przedszkole.

W zakresie kontynuacji funkcji - w ramach przeprowadzonej analizy ustalono, że inwestycja polegająca na budowie Śląskiego Parku Technologii Medycznych Kardio - Med Silesia, na podstawie art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie kontynuacji funkcji, dalsza lokalizacja zabudowy usługowej, w tym przypadku jest uzasadniona, gdyż nie stoi w sprzeczności z zastanym sposobem użytkowania obiektów i sposobem zagospodarowania terenu objętego analizą.

W zakresie dostępności do drogi publicznej:

teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Gen. Dąbrowskiego i ul. Cieszyńskiej.

W zakresie zapewnienia dostaw mediów:

- zapewnienie dostaw energii elektrycznej – pismo Vattenfall Nr DP/JC/2011 11-08-30/405 z dnia 01.09.2011r.
- zapewnienie dostaw wody i odprowadzenia ścieków – pismo ZPWİK Sp. z o.o. znak: TR/504/604/471/2874/11 z dnia 06.09.2011r.
- zapewnienie przyłączenia do sieci ciepłowniczej – pismo ZPEC Sp. z o.o. Nr: RM1/282/2011/RM/2400 z dnia 07.09.2011r.

WYNIKI ANALIZY:

Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

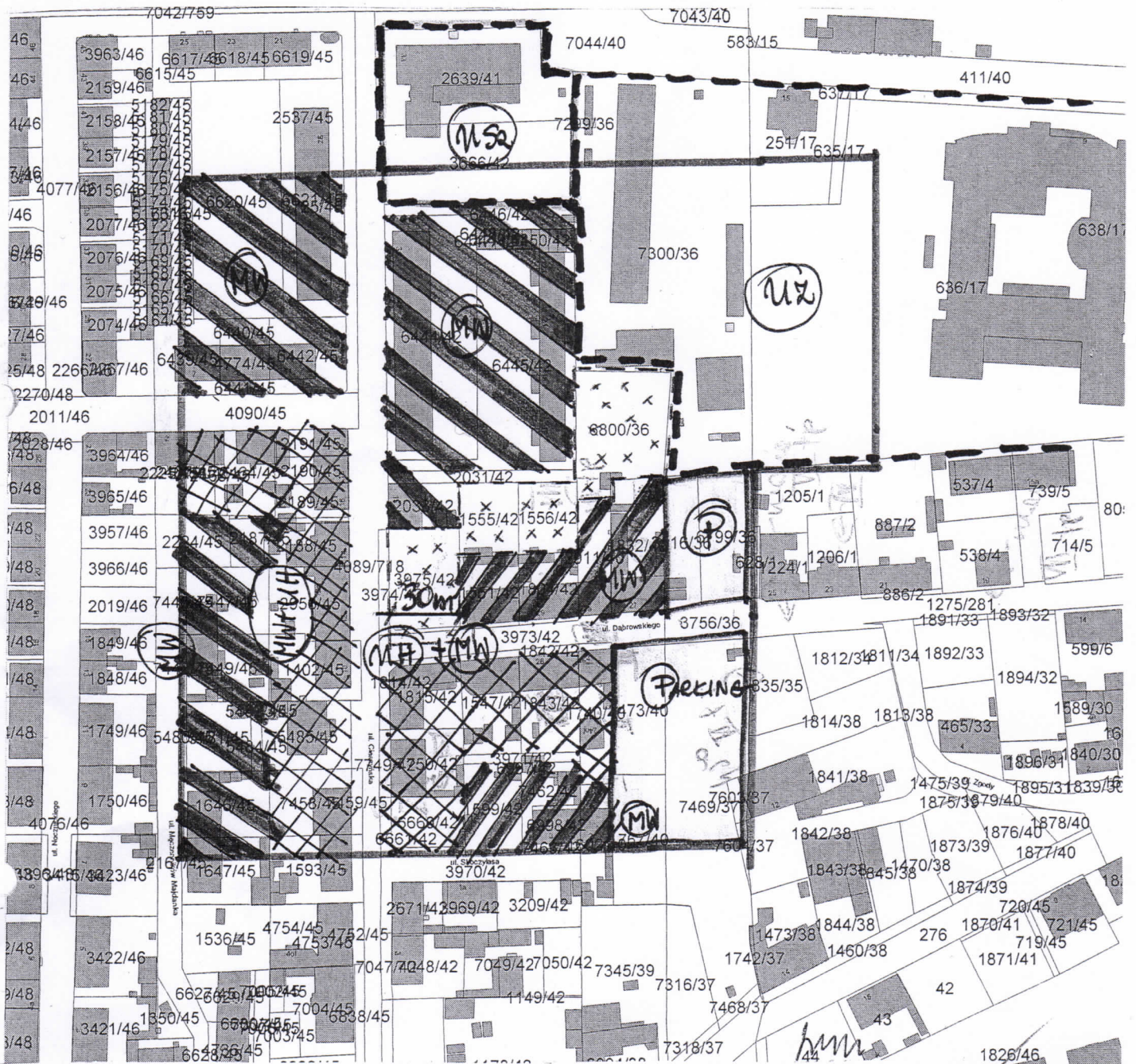
- a) **linia zabudowy** - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich; w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami:
- z uwagi na planowane przez Inwestora usytuowanie budynku na działce nr 6800/36 nie sąsiadującej z drogą publiczną – linii zabudowy dla tej lokalizacji nie ustala się;
 - w przypadku lokalizacji obiektu na działce nr 3975/42 graniczącej ze skrzyżowaniem dróg publicznych (ul. Dąbrowskiego i ul. Cieszyńskiej) – linię zabudowy dla tej lokalizacji ustala się na przedłużeniu obowiązującej linii zabudowy przy budynku nr 31 ul. Dąbrowskiego i nr 15 ul. Cieszyńskiej z zastrzeżeniem zachowania przepisów ustawy o drogach publicznych (przepis odrębny ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
 - z uwagi na występowanie w obszarze analizowanym (obszar śródmieścia miasta) obiektów budowlanych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych – dla planowanej inwestycji dopuszcza się lokalizację w granicy działek budowlanych z uwzględnieniem przepisów wynikających z innych ustaw i rozporządzeń oraz ustaleń dot. ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmujących w szczególności ochronę przed dopływem światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** - zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 w/w Rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy:
- biorąc pod uwagę lokalizację planowanej inwestycji w rejonie intensywnej zabudowy śródmiejskiej, gdzie średni procent zabudowy sięga około 60% ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60% (bez wskazania terenów biologicznie czynnych);
- d) **szerokość elewacji frontowej:**
- zgodnie z możliwościami inwestycyjnymi terenu objętego wnioskiem;
 - w przypadku lokalizacji budynku na działce nr 3975/42 dopuszcza się lokalizację w granicy działki na całej jej szerokości w formie pierzei, z zastrzeżeniem zachowania przepisów ustawy o drogach publicznych dot. sytuowania obiektów od dróg publicznych;
- e) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (poziom okapu) i wysokość budynku** – ustala się możliwość lokalizacji obiektu do V-kondygnacji nie wyższego natomiast od zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Cieszyńskiej o nr 17-23 (nr nieparzyste);
- e) **geometria dachu:**
- z uwagi na lokalizację nowej zabudowy w bezpośrednim otoczeniu zabudowy usługowej – ośrodka Śląskiego Centrum Chorób Serca oraz zabudowy mieszkaniowej o dachach płaskich i dwuspadowych o niewielkim kącie nachylenia - ustala się zastosowanie dachu płaskiego lub jedno - dwuspadowego o kącie nachylenia nie przekraczającym 15°.
- f) **miejsca postojowe w ilości minimum** (dot. projektowanej funkcji):
- 2 miejsca / na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego (w tym odpowiednią ilość dla osób niepełnosprawnych).

mgr inż. architekt Beata Druszkiewicz
uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
bez ograniczeń w spec. architektonicznej
nr ewid. 232/2001

ANALIZA GRAFICZNA:

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) dla inwestycji p.n.:

„Budowa Śląskiego Parku Technologii Medycznych Kardio-Med Silesia, zjazdu z drogi publicznej ul. Dąbrowskiego, wewnętrznego układu komunikacyjnego, miejsc postojowych i infrastruktury technicznej w ramach realizacji zadania pn.: „Utworzenie Śląskiego Parku Technologii Medycznych Kardio-Med Silesia w Zabrzcu” – na terenie działek nr: 3973/42, 3974/42, 3975/42, 1555/42, 1556/42, 6800/36 zlokalizowanych w Zabrzcu przy ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego i ul. Cieszyńskiej.”



teren objęty wnioskiem



teren analizowany



MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna



MW+U zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach



U zabudowa usługowa, w tym UZ usługi zdrowia, Usz usługi szkolnictwa, UH usługi handlu

P parkingi strzeżone



Z up. Prezydenta Miasta

URZĄD MIEJSKI W ZABRZU
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA

mgr inż. arch. Aleksandra Pilna-Pasieka
inspektor Wydziału Budownictwa

Załącznik do pisma z dnia 24.11.2011 r. nr 323/OM

Skala 1:2000

mgr inż. architekt Beata Druskienna
uprawniona budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi
bez ograniczeń w spec. architektonicznej
nr SWK. 232/2001

1522/59

1521/59

1596/99

317/99

31