

AAB.6730.6.87.2024

DECYZJA Nr 675
PREZYDENTA MIASTA CZĘSTOCHOWY
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r., poz. 572) oraz art. 4 ust. 2, art. 53 ust. 3 i ust. 4, art. 54, art. 64 ust. 1 i art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 t.j.) 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), posługując się:

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2024.1116)

po rozpatrzeniu wniosku (nr rejestru 587), który wpłynął w dniu 10.09.2024r.

STALA GROUP Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie,

w imieniu którego działa pełnomocnik Pan

ustalam warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

obejmującego działkę nr ewid. 76/6 z obrębu 281 o pow. 1196 m²,
położonego w Częstochowie przy ul. Dolnej 6

1. Rodzaj zabudowy oraz funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

zabudowa usługowa

inwestycja obejmuje zmianę sposobu użytkowania części budynku produkcyjno-magazynowego, dla potrzeb zbierania odpadów zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego

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

a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- inwestycja nie zmienia zagospodarowania terenu w zakresie linii zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy i udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- inwestycja nie spowoduje zmian w zakresie gabarytów obiektu istniejącego, w tym szerokości i wysokości zabudowy, jak również nie ulegnie zmianie geometria dachu budynku;
- inwestycja winna spełniać warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225 z późn. zm.)

b) obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji,

- zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, ciepłą, gaz, odprowadzenie ścieków bytowych, zagospodarowanie wód i ścieków opadowych: z wykorzystaniem istniejących na terenie nieruchomości przyłączy, instalacji i urządzeń;
- gospodarowanie odpadami - z wykorzystaniem miejsca na terenie inwestycji do czasowego gromadzenia odpadów stałych; należy zapewnić ich segregację, wywóz i unieszkodliwienie przez specjalistyczne firmy na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz.U. z 2023r., poz. 1587 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2024r. poz. 399 t.j.); postępowanie z odpadami pozostałymi na zasadach określonych w przywołanej wyżej ustawie o odpadach oraz decyzji środowiskowej;
- dostęp do drogi publicznej: w sposób dotychczasowy poprzez teren działki nr ewid. 76/7, do drogi publicznej ul. Bór (za zgodą właściciela terenu - oświadczenie w aktach sprawy)
- określenie wymagań dot. ilości miejsc parkingowych: zgodnie z oświadczeniem Inwestora, inwestycja nie generuje nowych miejsc parkingowych

c) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające:

- z utworzonych obszarów ograniczonego użytkowania – nie dotyczy;
- z ustalonych warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni – obowiązują: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2023 r., poz. 335) oraz Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014r w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014r., poz. 1974 z późn.zm.);
- z obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych – nie dotyczy;
- z ustanowionych stref ochronnych ujęć wód – nie dotyczy;
- z ustanowionych form ochrony przyrody – nie dotyczy;

nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów szczególnych:

- inwestycja winna spełniać wymagania wynikające z przepisów BHP, przeciwpożarowych i higieniczno-sanitarnych oraz zapewnić spełnienie warunków wynikających obowiązujących przepisów odnoszących się do profilu planowanej inwestycji;
 - inne:
 - zakres inwestycji jest wymieniony i kwalifikowany w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U.z 2019r.poz. 1839 z późn. zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestor dołączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24.10.2022r. (OŚR.6220.40.2022) stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko
- d) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- nie dotyczy
- e) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- projektowana inwestycja nie może powodować naruszenia interesów osób trzecich, w tym:
- pozbawienia dostępu do drogi publicznej oraz możliwości korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej;
 - pozbawienia dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - nie może wprowadzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie;
 - nie może zanieczyszczać powietrza, wody i gleby;
- f) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, położenia w granicy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych:**
- w związku z położeniem terenu inwestycji poza granicami terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz narażonych na osuwanie się mas ziemnych – zasad i warunków nie ustala się;
- 2. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji.**

UZASADNIENIE

W dniu 10.09.2024r. do tut. organu wpłynął wniosek (nr rejestru 587) o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego działkę nr ewid. 76/6 z obręb 281, położonego w Częstochowie przy ul. Dolnej 6, dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części budynku produkcyjno-magazynowego, dla potrzeb zbierania odpadów zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego.

Wnioskowany teren nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; wobec braku planu, procedurę zmierzającą do ustalenia warunków zabudowy przeprowadzono w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /upzp/.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 upzp przeprowadzono badanie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Ustalono, że działka o nr ewid. 76/6 z obręb 281, objęta przedmiotowym wnioskiem, zaklasyfikowana jest w/g ewidencji gruntów jako tereny przemysłowe Ba i stanowi współwłasność Gminy Miasta Częstochowy, w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej. Teren jest zagospodarowany i zabudowany budynkami produkcyjnymi i magazynowymi, z których jeden został objęty przedmiotowym wnioskiem.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 upzp zbadano również możliwość łącznego spełnienia warunków o jakich mowa w przepisach przywołanego artykułu (pkt. 1 – 6). Wobec powyższego, wyznaczono wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany i przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust 1. ustawy. Inwestycja planowana jest w otoczeniu zabudowy o dominującej funkcji produkcyjnej i mieszkaniowo usługowej. Planowana zmiana sposobu użytkowania będzie kontynuacją funkcji występujących w obszarze analizowanym. Projektowana zmiana sposobu użytkowania nie wiąże się ze zmianą podstawowych parametrów, cech i wskaźników zabudowy oraz nie wpłynie na zmianę jego gabarytów. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie w sposób dotychczasowy, z drogi publicznej kategorii powiatowej ul. Bór, z której jest zapewniony pośredni dostęp na teren nieruchomości. Istniejące (zgodnie z wnioskiem) uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi, a obszar planowanej inwestycji nie podlega ograniczeniom z korzystania nieruchomości.

Inwestycja jest wymieniona i kwalifikowana w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U.z 2019r.poz. 1839 z późn.zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Inwestor dołączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 24.10.2022r. (OŚR.6220.40.2022) stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Wymóg uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wynika z Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 1094 z późn.zm.). Zgodnie z art. 86 przywołanej wyżej ustawy decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający niniejszą decyzję, stąd w pkt. 2 decyzji dotyczącym warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, w podpunkcie odnoszącym się do ochrony środowiska i zdrowia ludzi, w warunkach wynikających z przepisów szczególnych - zawarto w tym zakresie stosowny zapis.

Wydanie decyzji w sprawie planowanego przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko i prowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko tegoż przedsięwzięcia, wymagało /zg. z art. 21.2 ustawy o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko/ podania do publicznej wiadomości informacji o wnioskowanym zamierzeniu inwestycyjnym. Stosowne komunikaty zamieszczono w publicznie dostępnych wykazach.

Zgodnie z § 2.1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego nie stosuje się do inwestycji zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego.

Ponieważ wyniki powyższych badań wykazały zgodność wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z warunkami określonymi w w/w przepisach stwierdzono, że możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej zabudowy.

Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji. Analiza o której mowa w art. 61 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części graficznej przedstawione są na załączniku nr 1, a w formie tekstowej na załączniku nr 2 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną na podstawie art. 5 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W oparciu o art. 53 ust. 4 pkt. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 31.10.2024r. projekt decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu przesłano do uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, który postanowieniem z dnia 13.11.2024r. NS-NZ.9022.1215.2024 uzgodnił przesłany projekt decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Częstochowie, za pośrednictwem Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej, w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. Stronom przysługuje prawo zrzeczenia się odwołania. Oświadczenie w tym przedmiocie musi zostać złożone przez stronę/y przed organem, który wydał decyzję. Zrzeczenie się prawa do wniesienia odwołania skutkuje brakiem możliwości zaskarżenia decyzji do sądu administracyjnego. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z chwilą doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią stronę postępowania (art. 127a kpa).

Pouczenia:

Niniejsza decyzja, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (art. 55 u.p.z.p.),
- nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2 u.p.z.p.);
- podlega wygaszeniu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a nie została wcześniej wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 u.p.z.p.).

Organ, który wydał niniejszą decyzję jest zobowiązany za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (art. 63 ust.5 u.p.z.p.)

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy (art.63 ust 4 u.p.z.p.).

W przypadku opisanym w art. 51 ust. 2 w związku z art. 64, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia organowi właściwemu w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy kary pieniężnej. Żądanie wnosi się do Wojewody, za pośrednictwem tutaj organu.

Warunkiem realizacji inwestycji jest uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na etapie projektowania, zatwierdzania projektu, ubiegania się o pozwolenie na budowę bądź zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego w zakresie wynikającym z rodzaju inwestycji, dla której ustalono niniejsze warunki zabudowy. Przepisami wiodącymi będą unormowania zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i aktach wykonawczych do tej ustawy z uwzględnieniem obowiązku uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń (art. 32 ust. 1, art. 35 ust.1 pkt. 2 Prawa budowlanego).

AS/IP

Otrzymują:

- w/g rozdzielnika
- a/a

Oplata skarbową: Uiszczono opłatę skarbową w wysokości 598 zł, w związku z częścią I ust. 8 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tj. Dz.U. z 2023r. poz. 2111).

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, O KTÓRYCH MOWA W ART. 53 UST. 3 I ART. 61 UST. 1 pkt 1 - 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Teren inwestycji: działka nr ewid. 76/6 z obręb 281, położona w Częstochowie przy ul. Dolnej 6

Rodzaj inwestycji: zmianie sposobu użytkowania części budynku produkcyjno-magazynowego, dla potrzeb zbierania odpadów zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego

Obszar analizowany: zgodnie z art. 61 ust. 5a w związku z art. 64a ust.2 ustawy, granice obszaru analizowanego, wyznacza się w odległości granic terenu objętego wnioskiem nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu (rozumianego jako ta część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę), jednak nie mniejszej niż 50 metrów.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 6 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:**1. Zasada kontynuacji funkcji i formy zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

Art. 61 ust. 1 pkt 1. „Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.”

Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

- dominuje zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa
- projektowana zmiana sposobu użytkowania nie zmieni podstawowych parametrów, cech i wskaźników zabudowy istniejącej; nie wpłynie również na zmianę gabarytów i formy architektonicznej obiektu istniejącego, inwestycja planowana jest w obrębie zabudowy produkcyjno-magazynowej oraz usługowej, – wnioskowany punkt zbierania odpadów zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego – będzie uzupełnieniem istniejącej funkcji na badanym obszarze.

Projektowana inwestycja nie wiąże się z realizacją obiektów kubaturowych, a tym samym nie wpłynie na istniejące linie zabudowy, stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu oraz gabaryty obiektu istniejącego – ze względu na powyższe odstąpiono od przeprowadzenia szczegółowej analizy wynikającej z ustaleń art. 61 ust. 1 pkt. 1 w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu

2. Dostęp do drogi publicznej i obsługa komunikacyjna.

Art. 61 ust. 1 pkt 2. „Teren ma dostęp do drogi publicznej.”

w sposób dotychczasowy poprzez teren działki nr ewid. 76/7, do drogi publicznej ul. Bór (za zgodą właściciela terenu - oświadczenie w aktach sprawy)

3. Uzbrojenie terenu zapewniające możliwość realizacji planowanej inwestycji.

Art. 61 ust. 1 pkt 3. „Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.”

istniejące uzbrojenie i wyposażenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji;

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Art. 61 ust. 1 pkt 4. „Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.”

teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi.

Art. 61 ust. 1 pkt 5. „Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”

wydanie decyzji jest zgodne z przepisami odrębnymi - analiza przepisów odrębnych nie wykazała, aby projektowana inwestycja ze względu na swój zakres mogła naruszać przepisy odrębne (nie dotyczy oceny zgodności projektowanej inwestycji z przepisami z zakresu Prawa budowlanego).

6. Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.

Art. 61 ust. 1 pkt 6. „Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.”

obszar planowanej inwestycji nie podlega ograniczeniom z korzystania z nieruchomości tj.: nie jest objęty decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowych o ustanowionym zakazie wznoszenia i utrzymania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, nie leży w granicach strefy kontrolowanej gazociągu i w granicach strefy bezpieczeństwa rurociągu.