

WUA.6730.73.2023.JS

**DECYZJA nr 60/2024**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 teŝ ustawy z uwzględnieniem 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), a takŝe na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. **Kodeks postępowania administracyjnego** (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572);  
po rozpatrzeniu wniosku: [REDAKTOWANE] z dnia 25.07.2023 r. oraz korekta z dnia 29.08.2023 r., 13.12.2023 r., 14.12.2023 r., 26.02.2024 r., 28.02.2024 r., 20.03.2024 r. i 15.04.2024 r.  
w sprawie: Budowa 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przewidziana do realizacji na działkach nr 227 i 229 przy ulicy Zagórze w Dąbrowie Górniczej obręb Błędów.

Wnioskodawcy: [REDAKTOWANE]

Pełnomocnik Wnioskodawców: [REDAKTOWANE]

**USTALAM**

**następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:**

**1. Rodzaj inwestycji:**

- budowa 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną.

**2. Rodzaj zabudowy:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**3. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowanie terenu:**

- przedmiotowa inwestycja posiada charakter zabudowy mieszkaniowej, która jest funkcją dominującą na danym obszarze poddanym analizie, zamierzenie to jest kontynuacją funkcji mieszkaniowej na danym obszarze.

**4. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Realizacja planowanej inwestycji na terenie, który wyznaczono orientacyjnie liniami rozgraniczającymi, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 stanowiącym załącznik do niniejszej decyzji, przy zachowaniu warunków zabudowy, o których mowa poniŝej;

- **linia zabudowy** – zgodnie z § 4 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, z późn. zm.), na działce objętej wnioskiem wyznacza się:
  - nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;
- **wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – max.10%;**
- **wielkość powierzchni biologicznie czynnej – min. 60 % powierzchni działki;**
- **PLANOWANE GABARYTY OBIEKTU – BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY:**
  - szerokość elewacji frontowej – od 10.4 m do 15.6 m;
  - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej okapu, gzymsu, lub attyki – od 3 m do 5 m;
  - geometria dachu:
    - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° do 40° z główną kalenicą równoległą lub prostopadłą w stosunku do bocznej granicy działki (nie dotyczy elementów drugorzędnych);
    - wysokość głównej kalenicy (wysokość całkowita budynku) - od 6 m do 9 m;
- jako elewację frontową przyjęto elewację od strony od ulicy Zagórze;
- jako wysokość elewacji frontowej, przyjęto wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najniŝej położonej części okapu dachu projektowanego budynku lub do najwyŝej położonego punktu szczytowego projektowanej attyki budynku (nie dotyczy elementów drugorzędnych);
- jako wysokość głównej kalenicy (wysokość całkowita budynku), przyjęto wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyŝej położonego punktu szczytowego kalenicy głównej dachu projektowanego budynku lub do najwyŝej położonego punktu szczytowego projektowanej attyki budynku;
- jako elementy drugorzędne niestanowiące głównej geometrii dachu – należy przez to rozumieć wszelkie elementy stanowiące integralną część dachu pod względem: funkcji, konstrukcji oraz wyrazu estetycznego, w szczególności: facjaty, lukarny, wole oka, wieżyczki, płaszczyzny naczółków, zadaszenia nad wejściami oraz otwartymi płaszczyznami budynków, które łącznie nie mogą stanowić więcej niŝ 30 % powierzchni rzutu poziomego całego dachu każdego z budynków;
- jako nieprzekraczalną linię zabudowy przyjęto liniowe oznaczenie graficzne na załączniku graficznym nr 1, po wewnętrznej stronie, którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych i podziemnych części budynku, z zastrzeŝeniem, iŝ nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź przedmiotowej linii;
- teren po robotach budowlanych należy uporządkować i doprowadzić do stanu zgodnego z dotychczasowym;



- przedmiotową inwestycję należy zlokalizować w obrębie obszaru wyznaczonego orientacyjnie liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1;
- należy dążyć w opracowaniu projektowym, aby przyjąć takie rozwiązania przestrzenne, techniczne, estetyczne i materiałowe, aby umiejętnie wkomponować inwestycję w istniejący teren przy zachowaniu zasad kompozycyjno-estetycznych występujących w otoczeniu działki, spełnić wymogi przepisów odrębnych i nie zakłócić panującego ładu urbanistycznego.

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:**

Inwestycja nie może pogorszyć stanu środowiska naturalnego, sposób zagospodarowania terenu powinien w jak największym stopniu zapewnić zachowanie jego walorów krajobrazowych.

- na terenie inwestycji oraz w jego bezpośrednim otoczeniu **występują prawne formy ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, o których mowa w art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54) - przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie **otuliny Parku Krajobrazowego „Orlich Gniazd”, obszar chronionego krajobrazu – otulina Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd i Parku Krajobrazowego Stawki**;
- przedmiotowa inwestycja kwalifikuje się do przedsięwzięć zawartych w § 2 i 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. **W sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.) i uzyskała decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych znak: **WOŚ-II.6220.33.2022** z dnia 24.04.2023 r.;
- sposób zagospodarowania i użytkowania terenu nie może wywoływać negatywnego wpływu na środowisko, w szczególności w postaci emisji hałasu, pól elektroenergetycznych oraz zanieczyszczeń wody, ziemi, bądź powietrza w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
- zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. **Prawo wodne** (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.), właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie;
- nakaz ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;
- w trakcie prac budowlanych zapewnić ochronę gleby, naturalnego ukształtowania terenu;
- w razie konieczności wycinki lub przesadzenia drzew i krzewów, należy uzyskać stosowne decyzje **Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej** - zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. **O ochronie przyrody** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.);
- nakaz gromadzenia i usuwania odpadów zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska i ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. **O odpadach** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, z późn. zm.);
- lokalizacja inwestycji nie narusza ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. **O ochronie przyrody** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.).

#### **6. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- teren inwestycji **nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków GEZ** znajdującej się na terenie miasta Dąbrowy Górniczej;
- na terenie inwestycji nie występują prawne formy ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. **O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.).

#### **7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

##### **a) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- realizacja przedmiotowej inwestycji **wymaga uzbrojenia** nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej;
- **energia elektryczna** – zgodnie z zapewnieniem Tauron Dystrybucja S.A. dnia 28.02.2024 r., istnieje możliwość przyłączenia projektowanych obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz dostaw energii elektrycznej;
- **woda** – zgodnie z pismem Dąbrowskich Wodociągów Spółka z o.o. z dnia 11.02.2022 r., znak: SR/01219/23/W/03279/23 oraz z dnia 29.06.2023 r., znak: TSD-R/01656/23/W04200/23 - brak jest możliwości przyłączenia projektowanych obiektów do miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z oświadczeniem z dnia 12.10.2023 r. [redacted] reprezentującego F.H.U. [redacted] istnieje możliwość pozyskiwania wody pitnej ze studni głębinowych do celów bytowych dla przedmiotowych budynków;
- **kanalizacja sanitarna** – zgodnie z pismem Dąbrowskich Wodociągów Spółka z o.o. z dnia 11.02.2022 r., znak: SR/01219/23/W/03279/23, oraz z dnia 29.06.2023 r., znak: TSD-R/01656/23/W04200/23 - na przedmiotowym terenie brak jest możliwości przyłączenia projektowanych obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych należy przewidzieć do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe typu szambo lub przydomowej oczyszczalni ścieków, budowa oczyszczalni ścieków musi być rozpatrzona w zakresie warunków gruntowo-wodnych na podstawie odpowiednich badań oraz wymaganych minimalnych odległości oczyszczalni od obiektów budowlanych, ogrodzeń, studni, dróg itp.;
- **dostawa ciepła** - z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem nowoczesnych, proekologicznych technologii cechujących się niską emisją zanieczyszczeń w procesie spalania spełniając przy tym najwyższe standardy ekologiczne i energetyczne z uwzględnieniem **uchwały nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego** z dnia 7 kwietnia 2017 r.;
- **zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych** – dopuszcza się powierzchnię lub podziemną infiltrację wód opadowych do gruntu, w ramach własnego nieutwardzonego terenu, infiltracja może odbywać się poprzez:
  - trawniki, tereny zielone z krzewami, drzewami,
  - rowy trawiaste, rowy chłonne, niecki chłonne,
  - chodniki, parkingi, place o powierzchni ażurowej lub wykonane z płyt lub kostki,
  - drogi, place, parkingi wykonane z przepiaskliwego asfaltobetonu lub tłucznia,
  - ziemne zbiorniki chłonne np. studnia chłonna lub zbiornik retencyjny z możliwością ponownego wykorzystywania wód opadowych do celów gospodarczych;



- zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren sąsiednich nieruchomości.
- b) **warunki obsługi w zakresie komunikacji:**
- przedmiotowy teren posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Zagórze poprzez działkę nr 292;
  - wymagana ilość miejsc postojowych** – należy zapewnić **min. 2 miejsce postojowe** (łącznie z miejscami garażowymi) w granicach nieruchomości wnioskodawcy na każdy projektowany lokal mieszkalny.
- 8. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- inwestycja musi być zaprojektowana w sposób zapewniający ochronę interesów właścicieli działek sąsiednich i osób trzecich;
  - wszystkie elementy inwestycji należy zlokalizować na terenie będącym w dyspozycji inwestora na cele budowlane;
  - ewentualne kolizje z sieciami uzbrojenia technicznego terenu należy rozwiązywać w uzgodnieniu z gestorami sieci;
  - należy zapewnić ochronę:
    - przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 9. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**
- warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych** - nie dotyczy;
  - warunki geotechniczne** planowanej inwestycji należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. **W sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych** (Dz. U. z 2012 r. poz. 463), informacji o warunkach geologiczno – górniczych udziela Wyższy Urząd Górniczy Archiwum Dokumentacji Mierniczo – Geologicznej, ul. Poniatowskiego 31, 40-055 Katowice;
  - warunki pod względem melioracji:**
    - na przedmiotowym terenie występują urządzenia melioracji wodnych oraz cieki wodne;
    - ochrona melioracji i stosunków wodnych:
      - w przypadku wystąpienia rowu, istnieje możliwość jego zasypania (likwidacji), przełożenia biegu lub jego zarurowanie na długości większej niż 10 m, co wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. **Prawo wodne** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) w zakresie wymienionym w art. 17 ust. 1 pkt 4 powyższej ustawy. Natomiast zarurowanie rowu do 10 m wymaga przyjęcia zgłoszenia wodnoprawnego o którym mowa w art. 394 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. **Prawo wodne** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.);
      - zabrania się zmieniania stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
      - zabrania się odprowadzania wód lub ścieków na grunty sąsiednie;
      - na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych na jego gruncie, jeżeli powodują szkodę dla gruntów sąsiednich;
      - jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, Prezydent Miasta może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom;
      - przy realizacji inwestycji należy przyjąć rozwiązania projektowe zapewniające prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracji wodnych, mogących kolidować z planowaną inwestycją, rowów lub istniejących ciągów drenarskich, po uzgodnieniu z ich administratorem;
      - przy uszkodzeniu istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor jest zobowiązany do usunięcia szkód na własny koszt;
      - powiadomienie administratora melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych z 7-dniowym wyprzedzeniem,
      - w stosunku do przypadków wymienionych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. **Prawo wodne** (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) należy uzyskać stosowne decyzje administracyjne bądź dokonać właściwych zgłoszeń;
  - warunki w zakresie zagrożenia powodziowego** - teren inwestycji leży poza terenami bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodziowego;
  - warunki w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych** – teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. **O ochronie gruntów rolnych i leśnych** (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
  - warunki w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych** – nie dotyczy.
- 10. Uzgodnienia:**
- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Katowicach uzyskane zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z zapisami art. 53 ust. 4 pkt 8 tejże ustawy;
  - z Państwowym Gospodarstwem Wodnym – Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Katowicach uzyskane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z zapisami art. 53 ust. 4 pkt 6 tejże ustawy;
  - z Marszałkiem Województwa Śląskiego uzyskane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z zapisami art. 53 ust. 4 pkt 5 tejże ustawy;
  - z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Dąbrowie Górniczej – postanowieniem z dnia 09.05.2024 r. o znaku: NS.ZNS.9027.16.1.292.1594.92.2024 „pod warunkiem: doprowadzenia do budynku mieszkalnego jednorodzinnego wody, która winna spełniać parametry wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi” – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - z Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. w związku z zapisami art. 53 ust. 4 pkt 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z informacją uzyskaną w piśmie KPR.457.963.2024\_49.JZ z dnia 30.04.2024 r. na obecnym etapie zaawansowania inwestycji „...Spółka nie ma podstaw do dokonywania uzgodnienia przedłożonego projektu”.



Powierzchnia łączna terenu objętego wnioskiem pod realizację inwestycji wynosi ok. 10539 m<sup>2</sup>. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono orientacyjnie na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji. Analiza urbanistyczno-architektoniczna oraz wyniki analizy - część tekstowa i graficzna, stanowią załącznik nr 2 i 3 do niniejszej decyzji. Część graficzną wyników analizy urbanistycznej opracowano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, przeskalowanej do skali 1:2000 ze względu na wielkość załącznika.

### UZASADNIENIE:

W pierwszej kolejności niniejszego uzasadnienia, wyjaśnić należy, że ze względu na fakt złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy w dniu 25.07.2023 r., tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (co nastąpiło dnia 24.09.2023 r.), zastosowano przepisy w brzmieniu obowiązującym przed wejściem ww. ustawy. Powyższe podyktowane jest zapisem art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w brzmieniu: „Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym”.

Warunki zabudowy określone w niniejszej decyzji ustalono na wniosek wnioskodawcy z dnia 25.07.2023 r.

Wnioskodawca nie dostarczył wszystkich wymaganych dokumentów określonych w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, stąd organ wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku. W dniach 29.08.2023 r., 13.12.2023 r., 14.12.2023 r., 26.02.2024 r., 28.02.2024 r., 20.03.2024 r. wnioskodawca uzupełnił wniosek, stąd organ wszczął postępowanie, informując o tym fakcie strony postępowania pismem z dnia 28.03.2024 r.

Przedmiotowa inwestycja projektowana jest na terenie, dla którego brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na **budowie 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych**, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 2 organ dokonał sprawdzenia stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, z której wynika że:

- teren objęty wnioskiem stanowi 2 działki nr 227 i 229 o sumarycznej szerokości frontu ok. 39 m i powierzchni ok. 10539 m<sup>2</sup>. Jako front działki przyjęto odcinek działki zlokalizowany wzdłuż drogi wewnętrznej od ulicy Zagórze. Jako granicę analizowanego obszaru, przyjęto obszar 117 m wokół przedmiotowych działek, ponieważ 3. krotna sumaryczna szerokość frontu obu działek wynosi 117 m i jest ona wystarczająca do określenia parametrów, cech wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowych budynków tj.: linię zabudowy, wskaźnik powierzchni nowej zabudowy, szerokość i wysokość frontowej elewacji, wysokość i kierunek głównej kalenicy oraz geometrię dachu.
- teren posiada pośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Zagórze poprzez działkę nr 292, pełniącą funkcję urzędowej drogi dojazdowej;
- teren jest nieuzbrojony i wolny od zabudowy;
- w bezpośrednim sąsiedztwie działki znajdują się tereny wolne od zabudowy – tereny otwartej zieleni oraz tereny zabudowane – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- budynki mieszkalne to jedno i dwukondygnacyjne budynki;
- obszar wzdłuż ulicy Zagórze to generalnie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- wnioskowany teren położony jest w terenie o niskiej intensywności zabudowy mieszkaniowej oraz niskim stopniu wykorzystania terenu pod zabudowę (niski wskaźnik powierzchni zabudowy terenu działek poddanych analizie).

Ze względu na to, iż charakterystyka urbanistyczna projektowanej inwestycji (cechy planowanej zabudowy) wnioskodawcy nie pokrywały się z cechami istniejącej zabudowy ustalonymi w wynikach analizy (5 cech niezgodnych z wnioskowanymi), organ wezwał wnioskodawcę (dnia do zapoznania się z analizą urbanistyczno-architektoniczną oraz jej wynikami w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz jej wynikami** i skorygowania rozbieżności pomiędzy określonymi we wniosku parametrami pojedynczego budynku, a ustalonymi w analizie. Po zapoznaniu się wnioskodawcy z wynikami analizy, w dniu 11.04.2024 r. wpłynęło do tegoższego organu pismo **korygujące sprzeczne parametry**. Skorygowany przez wnioskodawcę wniosek organ uznał, jako **zgodny z cechami istniejącej zabudowy** ustalonymi w wynikach analizy.

W toku przygotowania projektu decyzji przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, z której wynika, że:

- **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;
- **art. 61 ust. 1 pkt 2** – teren inwestycji posiada **pośredni dostęp** do drogi publicznej – ulicy Zagórze poprzez działkę nr 292, która pełni funkcję drogi wewnętrznej i dojazdowej od ulicy Zagórze;
- **art. 61 ust. 1 pkt 3** – projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- **art. 61 ust. 1 pkt 4** – teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. **O ochronie gruntów rolnych i leśnych** (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
- **art. 61 ust. 1 pkt 5** – inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- **art. 61 ust. 1 pkt 6** – zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:



- 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** (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 555), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W kwestii określenia powierzchni biologicznie czynnej, organ ustalił minimalny parametr zazielenienia terenu (powierzchni biologicznie czynnej) na poziomie min. 60 %, jako istotną cechę ładu przestrzennego obszaru analizowanego.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 3 (część tekstowa i graficzna) do niniejszej decyzji.

W toku postępowania administracyjnego uzyskano uzgodnienia (na wnioski z dnia 25.04.2024 r.) w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska uzyskane zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- z Państwowym Gospodarstwem Wodnym – Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Katowicach uzyskane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- z Marszałkiem Województwa Śląskiego uzyskane zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Dąbrowie Górniczej zgodnie z postanowieniem z dnia 09.05.2024 r. o znaku: NS.ZNS.9027.16.1.292.1594.92.2024 „pod warunkiem: doprowadzenia do budynku mieszkalnego jednorodzinnego wody, która winna spełniać parametry wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi”. W uzasadnieniu zawarto następującą informację: „...Po ukończeniu budowy należy przeprowadzić badanie parametrów fizykochemicznych oraz badanie mikrobiologiczne próbki wody pochodzącej z indywidualnego ujęcia wody zlokalizowanej w granicach przedmiotowego terenu w celu określenia czy woda spełnia wartości dopuszczalne określone w Załączniku Nr 1, Załączniku Nr 2 rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 07.12.2017 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz.U.2017, poz. 2294). Warunkiem niezbędnym do lokalizacji przedmiotowej inwestycji na wskazanym terenie jest spełnienie wymagań zawartych w Dziale I, Dziale II, Dziale III, Dziale IV rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm) w zakresach, których dotyczy inwestycja oraz rozporządzenia Infrastruktury i Budownictwa z dnia 17.11.2016 r. w sprawie sposobu deklarowania właściwości użytkowych wyrobów budowlanych oraz sposobu znakowania ich znakiem budowlanym (Dz. U. z 2023 r., poz. 873)”.
- z Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. zgodnie z informacją uzyskaną w piśmie KPR.457.963.2024\_49.JZ z dnia 30.04.2024 r.: „W odniesieniu do przedmiotu sprawy informuję, że obszar wskazany w piśmie znajduje się w korytarzu SSL. Obszar ten będzie potencjalnie brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych nr 111 Biała Błotna — Chelmek oraz nr 113 Katowice — Kraków w dalszych etapach prac. Następne kroki po przyjęciu SSL (Strategiczne Studium Lokalizacyjne) to opracowywanie dokumentacji studialnej (Studium Techniczno-Ekologiczno-Środowiskowego — STEŚ), która obejmuje w swoim zakresie wielobranżowe opracowanie wariantów przebiegu linii kolejowych, wraz ze wskazaniem wariantu inwestorskiego. Przetarg na opracowanie STEŚ dla budowy linii kolejowych nr 111 Biała Błotna — Chelmek oraz nr 113 Katowice — Kraków znajduje się na liście przetargów do uruchomienia. Na obecnym etapie każdy obszar korytarza SSL jest tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii kolejowej. Zgodnie ze stanowiskiem Spółki dostępnym pod adresem: <https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/baza-wiedzy/obowiazek-uzgodnienia-projektow-aktu-planistycznego> następuje z dniem ustalenia lokalizacji inwestycji, tj. wydania decyzji administracyjnej dokonującej lokalizacji inwestycji, w przypadku inwestycji kolejowych, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej. Określa ona linie rozgraniczające teren inwestycji i wywołuje skutki w obszarze gospodarki nieruchomościami (skutek wywłaszczeniowy bądź możliwość dokonania wywłaszczenia odrębnym rozstrzygnięciem). W związku z faktem, że dla omawianej inwestycji przecinającej obszar opracowywanych warunków zabudowy taka decyzja nie została wydana, Spółka nie ma podstaw do dokonywania uzgodnienia przedłożonego projektu”.

Ponadto, ze względu na fakt, że działki na których planowana jest realizacja przedmiotowej inwestycji, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków posiadają użytki „RVI”, „LV” i „PsVI”, tutejszy Wydział Urbanistyki i Architektury zwrócił się z pisemną prośbą z dnia 25.04.2024 r. do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami o zajęcie stanowiska w sprawie możliwości realizacji planowanej inwestycji, w zakresie ochrony gruntów rolnych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Wydział Gospodarki Nieruchomościami postanowieniem o znaku: WGN-II.6125.1.91.2024.EP z dnia 29.04.2024 r. uzgodnił projekt przedmiotowej decyzji „pod warunkiem pouczenia inwestora o konieczności uzyskania zezwolenia na wyłączenie użytków rolnych z produkcji rolniczej”. W uzasadnieniu do powyższego postanowienia, zawarto informację: „Jak wynika z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r., poz. 82) zezwolenia na wyłączenie z produkcji rolniczej jest wymagane dla użytków rolnych klas I, II, III, IIIa, IIIb wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego. Zgodnie z powyższym część nieruchomości opisana użytkami LV i PsVI wymaga zezwolenia na wyłączenie z produkcji rolniczej. W myśl art. 10 a ww. ustawy zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne nie wymagają grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast, projektowana inwestycja nie narusza zatem przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82)”.

Zgodnie z art. 10 §1, art. 73 §1 oraz art. 77 §1 Kodeksu postępowania administracyjnego, tutejszy organ pismem z dnia 25.04.2024 r. zawiadomił strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Nie wpłynęły żadne uwagi ani zastrzeżenia.

Niniejsza decyzja została wydana po uzyskaniu uzgodnień, wymaganych przepisami cytowanej ustawy i pozostała w zgodzie z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym należy orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.



## POUCZENIE:

1. Decyzja ustalająca warunki zabudowy zachowuje ważność na czas nieokreślony. Decyzja niniejsza traci ważność zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy **O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, a inwestor nie uzyskał ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Decyzja powyższa nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
3. Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 ww. ustawy - wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
4. Decyzja ustalająca warunki zabudowy wiąże organ wydający pozwolenie na budowę.
5. W trakcie procedury ustalania warunków zabudowy nie dokonuje się analizy możliwości realizacji planowanej inwestycji pod kątem zgodności z przepisami z zakresu ustawy Prawo budowlane oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy.
6. O wydanie decyzji zezwalającej na budowę należy wystąpić do **Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej, ul. Graniczna 21**, za pośrednictwem **Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej**.
7. Od decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do **Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach, ul. Dąbrowskiego 23** za pośrednictwem **Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej** w terminie 14 dni od daty doręczenia niniejszej decyzji.
8. Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy wynosi 90 dni. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza organowi, w drodze postanowienia, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Organem wyższego stopnia jest wojewoda. Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie o wymierzenie kary wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.
9. Każdej ze stron postępowania **przysługuje prawo do zrzeczenia się prawa do odwołania**. Zrzeczenie się prawa do odwołania następuje w formie oświadczenia dostarczonego bezpośrednio do organu, który wydał decyzję **przed upływem terminu do odwołania**. 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**. Oświadczenie to, o ile zostało prawidłowo złożone, w chwili jego doręczenia organowi przez stronę (a w przypadku, gdy w postępowaniu uczestniczy wiele stron – przez wszystkie strony) - jest niewzruszalne.
10. Integralną część decyzji o warunkach zabudowy stanowią załączniki nr 1, 2 i 3 do decyzji, opieczątowane pieczęcią tutejszego Urzędu.

Projekt decyzji sporządził:  
**mgr inż. arch. Rafał Lipiński**  
wpisany na listę członków  
Śląskiej Okręgowej Izby Architektów  
pod numerem **SL-1519**  
**Architekt IARP**



**Z up. PREZYDENTA MIASTA**

**Z-ca Naczelnika**  
**Wydziału Urbanistyki i Architektury**  
**Arkadiusz Wandasiewicz**

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. Gmina Dąbrowa Górnicza (Wydział Gospodarki Nieruchomościami) w miejscu
5. Gmina Dąbrowa Górnicza (Wydział Infrastruktury Miejskiej) w miejscu

• Aa

*Niniejsza decyzja jest zwolniona z opłaty skarbowej zgodnie z poz. 8 i części załącznika ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).*

### **Klauzula informacyjna (art. 13 RODO)**

W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, zwane dalej: **RODO**), informuję, że: 1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Miasta Dąbrowa Górnicza z siedzibą w Urzędzie Miejskim w Dąbrowie Górniczej przy ul. Granicznej 21, tel.: (32) 295 67 00, e-mail: um@dabrowa-gornicza.pl; 2. Administrator wyznaczył w Urzędzie Miejskim Inspektora Ochrony Danych: **Pana Rafała Stańko**, z którym może się Pani/Pan skontaktować w sprawach związanych z ochroną danych osobowych, w następujący sposób: a) pod adresem poczty elektronicznej **iodo@dabrowa-gornicza.pl**, b) pisemnie na adres siedziby Administratora, c) telefonicznie pod nr tel. (32) 295 68 25; 3. Przetwarzanie Pani/Pana danych odbywa się w celu realizacji zadań Wydziału Urbanistyki i Architektury na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c – ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. oraz przepisów prawa wynikających z realizacji ustawowych zadań komórki organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej; 4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prawa budowlanego wraz z rozporządzeniami wykonawczymi oraz Kodeksu postępowania administracyjnego; 5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane jedynie w okresie niezbędnym do spełnienia celu, dla którego zostały zebrane lub w okresie wskazanym przepisami prawa. Po spełnieniu celu dla którego Pani/Pana dane zostały zebrane, mogą one być przechowywane jedynie w celach archiwalnych, przez okres, który wyznaczony zostanie przede wszystkim na podstawie rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji zakresu działania archiwów zakładowych, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej; 6. „Polityka praw i wolności” obowiązująca w Urzędzie Miejskim w Dąbrowie Górniczej zakłada prawo do: dostępu do treści swoich danych i ich poprawienia, sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu, cofnięcia zgody na przetwarzanie. Wycofanie zgody nie ma wpływu na przetwarzanie Pani/Pana danych do momentu jej wycofania. Pani/Pana prawa mogą zostać ograniczone zgodnie z przepisami RODO. Pani/Pana prawa na wniosek realizuje Administrator danych; 7. Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego; 8. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym. Jeżeli nie poda Pani/Pan danych nie będziemy mogli zrealizować zadania ustawowego; 9. Pani/Pana dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji w tym profilowaniu.

### **Klauzula informacyjna (art. 14 RODO)**

W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych zgodnie z art. 14 ust. 1 i ust. 2 ww. rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r., dodatkowo (oprócz punktów 1-7, 9) wymienionych powyżej informuję, że: 10. Określono kategorie i zakres danych osobowych - dane zwykłe (imię, nazwisko, imiona rodziców, adres, nr PESEL, nazwa firmy, nr telefonu, nr ew. działki, zawartość księgi wieczystej, dane KRS); 11. Pani/Pana dane osobowe pozyskano ze źródeł powszechnie dostępnych.

*Sprawę prowadzi: Jakub Skórski – inspektor Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej – tel. kontaktowy (32) 295-69-44*

DECYZJA PREZYDENTA MIASTA DĄBROWY GÓRNICZEJ NR 60/2024 Z DNIA 20.05.2024 r.  
O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY  
ZNAK SPRAWY: WUA.6730.73.2024.JS