

W terminie ustawowym od niniejszej decyzji/postanowienia nie wniesiono odwołania/zażalenia.

Katowice, dnia 04.07.2019. Agnieszka J. Gosińska

P R E Z Y D E N T
MIASTA KATOWICE
ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice

znak sprawy B-II.6730.92.2019.AK
B-II.KW-01639/19

Katowice, dnia 06 czerwca 2018r.

„AB-PROJEKT” Spółka z o.o.
wplynęło dnia

2019 -06- 13

podpis: *Agnieszka J. Gosińska*

Za dowodem doręczenia!

W dalszej korespondencji proszę
powołać się na znak sprawy.

DECYZJA LODWZ - 0166 / 2019
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 60 ust. 1, art. 59 ust.1, art. 61 ust. 1 pkt. 1 do 5, art. 54 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2018 r. poz. 1945, art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego – tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2018 r., poz. 2096, po rozpatrzeniu wniosku: Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. działającej przez pełnomocnika Pana Łukasza Prażucha, złożonego w Wydziale Budownictwa i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Katowice w dniu 05.03.2019 r., uzupełnionego w dniu 20.03.2019 r. i 03.04.2019 r.

ustalam
warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla: **budowy ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (każdy z dwoma lokalami mieszkalnymi) wraz z garażami, pomieszczeniami gromadzenia odpadów, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Działkowej, Kwiatowej i Przyjaznej w Katowicach (działki nr 3462/55, 3464/55, 3465/55, 3466/55 karta mapy 2 obręb Mysłowice Las, zgodnie z wynikami analizy architektoniczno – urbanistycznej i załącznikiem graficznym, stanowiącymi integralną część niniejszej decyzji.**

I. Podstawowe dane charakteryzujące inwestycję wynikające z wniosku i istniejącego zainwestowania w obszarze analizowanym

Zgodnie z ustalonym orzecznictwem „około” oznacza tolerancję w zakresie jedności w zależności w jakich jednostkach niżej podane parametry i wskaźniki zostały wyrażone.

1. Powierzchnia terenu objętego wnioskiem - 4452 m².
2. Wskaźnik zabudowy terenu objętego wnioskiem - od 0,23 do 0,25, z dopuszczeniem wzrostu wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do wartości 0,37, po ewentualnym podziale działek.
3. Linia zabudowy – ustala się trzy linie zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym:
 - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Działkowej (droga gminna) zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Kwiatowej (droga gminna) zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem realizacji budynku gromadzenia odpadów w odległości 4m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Kwiatowej zgodnie z odstępstwem Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach od przepisów art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2068) wyrażonym w piśmie z dnia 10.05.2019 r. znak: L.dz.WD.445.358.2018/2019.KM-2409/UM,

- nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Przyjaznej (droga powiatowa) zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem realizacji budynku gromadzenia odpadów i budynku garażowego w odległości 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Przyjaznej zgodnie z odstępstwem Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach od przepisów art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2068) wyrażonym w piśmie z dnia 10.05.2019 r. znak: L.dz.WD.445.358.2018/2019.KM-2409/UM.
4. Szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych - dla budynku mieszkalnego A i C (od strony wewnętrznej drogi dojazdowej) i dla budynku mieszkalnego D (od strony ul. Kwiatowej) w przedziale od 20m do 24m, a dla budynku B (od strony wewnętrznej drogi dojazdowej) w przedziale od 21m do 25m.
 5. Szerokość elewacji budynków pomocniczych (od strony wewnętrznej drogi dojazdowej) - dla zabudowy garażowej w przedziale od 5,5m do 6,5m, a dla budynków gromadzenia odpadów w przedziale od 2,5m do 4m.
 6. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu) budynków mieszkalnych - dla budynku mieszkalnego A, B i C (od strony wewnętrznej drogi dojazdowej) i dla budynku mieszkalnego D (od strony ul. Kwiatowej) w przedziale od 3m do 5m.
 7. Wysokość górnej krawędzi elewacji budynków pomocniczych (od strony wewnętrznej drogi dojazdowej) - dla wnioskowanej zabudowy garażowej w przedziale od 5m do 6m (wysokość kalenicy), a dla budynków gromadzenia odpadów w przedziale od 1,5m do 3m (wysokość okapu dla budynku przy garażu) i w przedziale od 3m do 4m (wysokość kalenicy dla budynku wolno stojącego).
 8. Geometria dachu budynków mieszkalnych, w tym:
 - kąt nachylenia
 - układ połączeń dachowych
 - wysokość kalenicy
 - kierunek usytuowania kalenicy w stosunku do dróg publicznych
 - od 35° do 47°,
 - złożony wielospadowy (niektóre z lukarnami o kącie nachylenia od 20° do 47°),
 - od 8,5m do 9,5m,
 - równoległy, prostopadły lub ukośny.
 9. Geometria dachu garaży, w tym:
 - kąt nachylenia
 - układ połączeń dachowych
 - wysokość kalenicy
 - kierunek usytuowania kalenicy w stosunku do dróg publicznych
 - od 35° do 47°,
 - wielospadowy
 - od 5m do 6m,
 - równoległy, prostopadły lub ukośny.
 10. Geometria dachu budynków gromadzenia odpadów, w tym:
 - kąt nachylenia
 - układ połączeń dachowych
 - wysokość kalenicy
 - kierunek usytuowania kalenicy w stosunku do dróg publicznych
 - od 35° do 47°,
 - dwuspadowy lub wielospadowy,
 - od 3m do 5,5m,
 - równoległy lub ukośny.
 11. Zakres rzeczowy inwestycji: budowa 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (4 segmenty) każdy z dwoma lokalami mieszkalnymi, budowa czterech budynków garażowych dwustanowiskowych, budowa dwóch budynków gromadzenia odpadów, 32 miejsc postojowych (łącznie wewnątrz i na zewnątrz), wewnętrznej drogi dojazdowej, dojsz wraz z infrastrukturą techniczną.
 12. Stan faktyczny i prawny terenu (własność terenu): Miasto Katowice (działki nr 3464/55 karta mapy 2 obręb Mysłowice Las), Miasto Katowice w zarządzie Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach (działki nr 3462/55, 3465/55, 3466/55 karta mapy 2 ob-

ręb Mysłowice Las).

II. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Projektowane obiekty, poza zaleceniami określonymi w wyniku przeprowadzonej analizy architektoniczno – urbanistycznej, powinny nawiązywać formą architektoniczną i zastosowanymi materiałami budowlanymi do obiektów istniejących w sąsiedztwie, w świetle przepisu art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do definicji „ład przestrzenny” określonej w przepisie art 2 pkt 1 ww. ustawy oraz spełniać wymogi określone przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

III. Warunki w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

1. Wszelkie ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką należy rozwiązać zgodnie z przepisami o ustawy o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1614).
2. Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

IV. Warunki w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Teren objęty wnioskiem znajduje się na terenie zabytkowego osiedla robotniczego Katowice – Giszowiec, wpisanego do rejestru zabytków nr A/1348/87 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach z dnia 23.06.1987r.
2. Inwestor, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, winien uzyskać od Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych i konserwatorskich na przedmiotowym terenie
3. Należy spełnić warunki określone przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w postanowieniu z dnia 26.04.2019 r. znak: K-NR.5151.41.2019.RRW, tj. :
 - sposób wykończenia elewacji planowanej zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinien nawiązywać do przyjętych rozwiązań na terenie zabytkowego osiedla robotniczego Katowice-Giszowiec (tj.: dachówka ceramiczna karpiówka w kolorze naturalnym, kładziona w koronkę, tynk gładki w kolorze białym, cokół z klinkieru, stolarka okienna i drzwiowa – nawiązująca podziałami i kolorystyką do historycznej, elementy ogrodzeń, małej architektury i zagospodarowania terenu – nawiązujące do zrealizowanych rozwiązań z poprzednich etapów budowy TBS-ów),
 - projekt budowlany, począwszy od koncepcji – należy konsultować ze Śląskiem Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach.

V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Dostawa wody zgodnie z warunkami technicznymi Katowickich Wodociągów S.A. z dnia 13.12.2018 r. znak: WWT/1448/2018/SDS/KZ z istniejącej sieci wodociągowej Ø 110 mm PE w ul. Kwiatowej alternatywnie z wodociągu Ø 110 mm PE w ul. Przyjaznej, alternatywnie z wodociągu Ø 110 mm PE w ul. Działkowej poprzez zaprojektowanie niezależnych przyłączy do budynków o średnicy minimalnej Ø 40 mm.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z warunkami technicznymi Katowickich Wodociągów S.A. z dnia 13.12.2018 r. znak: WWT/1448/2018/SDS/KZ do kanalizacji sanitarnej Ø 315 mm PCV w ul. Kwiatowej, alternatywnie do kanalizacji sanitarnej Ø 315 mm PCV w ul. Działkowej, poprzez zaprojektowanie niezależnych przyłączy do budynków o średnicy dostosowanej do ilości odprowadzanych ścieków, lecz nie mniejszej niż Ø 160 mm dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
3. Zgodnie z warunkami technicznymi Katowickich Wodociągów S.A. z dnia 22.11.2018 r. znak: WWT/1453/2018/SDS/KZ wody opadowe i roztopowe z odwodnienia nieruchomości można odprowadzić na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych oraz zbiorni-

- ka retencyjnego; dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na tereny sąsiednich nieruchomości jest zabronione, zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2017 r., poz. 1566).
4. Dostawa energii elektrycznej zgodnie z pismem Tauron Dystrybucja S.A. z dnia 23.05.2019 r. znak: TDOGL/OMP/RGO/2019 nr sprawy 19-05-22/86.
 5. Dostawa gazu zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. z dnia 04.03.2019 r. znak: 3100/0000010607/00001/2018/00001 aneks.
 6. Ogrzewanie – wnioskowane ogrzewanie gazowe spełnia wymogi Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 07.04.2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

VI. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej

1. Należy spełnić warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej (sprecyzowane w piśmie Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach nr L.dz.WD.445.358.2018/2019.KM-2409/UM z dnia 10.05.2019 r.) zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dziennik Ustaw z 2018 r. poz. 2068), tj.:
 - projektowaną inwestycję należy skomunikować z ulicami Działkową, Kwiatową i Przyjazną, poprzez trzy projektowane zjazdy na wewnętrzny układ drogowy,
 - wybudować zjazdy z ulicy: Działkowej, Kwiatowej oraz Przyjazdnej na teren działki, na podstawie decyzji uzyskanej przez inwestora w Miejskim Zarządzie Ulic i Mostów w Katowicach,
 - zgodnie z Rozdziałem 3 § 18 ust. 1 i 2 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy na teren inwestycji (poza pasem drogowym), zapewnić stosowane dla przeznaczenia obiektu miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości wynikającej z potrzeby zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej obiektu, lecz nie mniej niż 32 miejsca postojowe,
 - projekt zagospodarowania terenu, stanowiący integralną część projektu budowlanego, uzgodnić z Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Katowicach w zakresie zjazdów z drogi publicznej i obsługi komunikacyjnej.

VII. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

1. Inwestycja winna być projektowana w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności:
 - zapewniać dostęp do drogi publicznej,
 - nie pozbawiać osoby trzeciej możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - nie pozbawiać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
 - zapewnić ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody lub gleby.

VIII. Warunki w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych

1. Teren planowanej inwestycji stanowi teren górniczy w rozumieniu przepisów art. 6 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 09 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze - Dziennik Ustaw z 2017 r., poz. 2126.
2. Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach z dnia 08.05.2019 r., znak: KAT.5121.161.2019 przedmiotowa inwestycja leży w granicach terenu górniczego „Giszowiec I” PGG S.A. Oddział KWK Murcki-Staszic w Kato-

wicach. W związku z powyższym należy uwzględnić możliwość wystąpienia następujących czynników geologiczno – górniczych w przedmiotowym rejonie:

- aktualnie brak jest wpływów wywołanych dokonaną działalnością górniczą,
- w okresie ważności koncesji (do 13.08.2020 r.) nie planuje się prowadzenia eksploatacji górniczej, która swoimi wpływami objęłaby opiniowany teren,
- wstrząsy górotworu spowodowane działalnością górniczą, które mogą generować drgania gruntu o przyspieszeniu do 120 mm/s².

Rozpoznanie sytuacji geologiczno-górniczej wykazało, że w rejonie rozpatrywanego terenu eksploatacja górnicza została zakończona i jej wpływy wygasły, a dalsza eksploatacja górnicza w okresie ważności koncesji, nie jest planowana. Możliwe jest natomiast występowanie wstrząsów wywołanych działalnością górniczą.

IX. Inne warunki

1. Inwestor zobowiązany jest do zrealizowania w pełnym zakresie warunków i zaleceń zawartych w opiniach i uzgodnieniach zainteresowanych jednostek.

UZASADNIENIE DECYZJI

W trakcie prowadzonego postępowania dokonano wszystkich koniecznych uzgodnień wynikających z przepisów art. 53 ust. 4, w związku z art. 64, ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.:

1. właściwym organem nadzoru górniczego - Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach,
2. właściwym zarządcą drogi – Miejskim Zarządem Ulic i Mostów w Katowicach,
3. Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Warunki zawarte w tych uzgodnieniach zostały ujęte w przedmiotowej decyzji.

Ponadto w trakcie postępowania zgodnie z art. 75 i 77 Kodeksu postępowania administracyjnego zebrano i uwzględniono dodatkowe dowody wyjaśniające dla sprawy, tj.:

1. pismo Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach z dnia 10.05.2019 r., znak: WD.445.358.2018/2019.KM-2409/UM, zawierające odstępstwo od art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych, i tym samym wyraża zgodę na zbliżenie projektowanych obiektów na odległość minimum 6m od krawędzi jezdni ul. Przyjaznej oraz minimum 4m od krawędzi jezdni ul. Działkowej.

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust 1 pkt 1 do 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), gdyż:

1. istnieją działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, których zabudowa pozwala 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,
2. teren ma dostęp do drogi publicznej (ul. Działkowej, Przyjaznej i Kwiatowej),
3. projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – działka nr 3464/55 karta mapy 2 obręb Mysłowice Las o użytku Bz i działki nr 3462/55, 3465/55, 3466/55 karta mapy 2 obręb Mysłowice Las o użytku dr,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, tj.: ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2068), ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1614), ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2067), ustawą z dnia 09 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 2126),

co wykazane zostało w analizie urbanistyczno - architektonicznej, której wyniki stanowią załącznik do niniejszej decyzji. Spełnienie powyższych warunków, w myśl przepisów art. 64 i 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jw., obliuguje organ administracji do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 10 oraz art. 73 Kodeksu postępowania administracyjnego, strony miały prawo do zapoznania się z aktami sprawy na każdym etapie postępowania, w tym z analizą, wynikami tej analizy i projektem decyzji oraz miały możliwość końcowego wypowiedzenia się co do zebranych dowodów. Strony zostały poinformowane o przysługujących im uprawnieniach w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania oraz w piśmie z dnia 20.05.2019 r. Strony nie skorzystały z przysługujących im uprawnień.

Biorąc pod uwagę wszystkie opisane aspekty sprawy orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Wniosek o pozwolenie na budowę powinien zawierać materiały wyszczególnione w ustawie z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane – tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2018 r., poz. 1202.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach za pośrednictwem Prezydenta Miasta Katowice, w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Stronom przysługuje prawo do zrzeczenia się 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 (zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego). Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (zgodnie z art. 130 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego).

Projekt decyzji sporządziła: mgr inż. arch. Agnieszka Kosińska



z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Roman Ciszewski
Wiceprezydent

Wydziału Budownictwa i Planowania Przestrzennego

Załączniki:

1. mapa zasadnicza w skali 1:500 z granicą terenu objętego wnioskiem, z naniesioną nieprzekraczalną linią zabudowy
2. wyniki analizy architektoniczno - urbanistycznej (część opisowa i graficzna)
Z uwagi na znaczne rozmiary mapy do analizy w skali 1:1000 oraz braku możliwości reprodukcji ww. map, załącznikiem mapowym do wyników analizy jest mapa w skali 1:2000 (2 egzemplarze). Załącznik mapowy do analizy architektoniczno-urbanistycznej w skali 1:1000 znajduje się w aktach sprawy do wglądu dla wszystkich stron postępowania.

(Zgodnie z art 73 Kodeksu postępowania administracyjnego akta sprawy znajdują się do wglądu w Wydziale Budownictwa i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Katowice, Rynek 13, III piętro, pok. 310c we wtorki i czwartki w godz. 7³⁰ ÷ 15³⁰).

Otrzymują:

1. **Łukasz Prażuch, Architektoniczne Biuro Projektów AB-PROJEKT Sp. z o.o.**
ul. ul. Fabryczna 43
43-100 Tychy
jako pełnomocnik **Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**
2. Szkoła Podstawowa nr 51 z Oddziałami integracyjnymi im. F. Chopina
ul. Przyjazna 7a
40-466 Katowice

Do wiadomości:

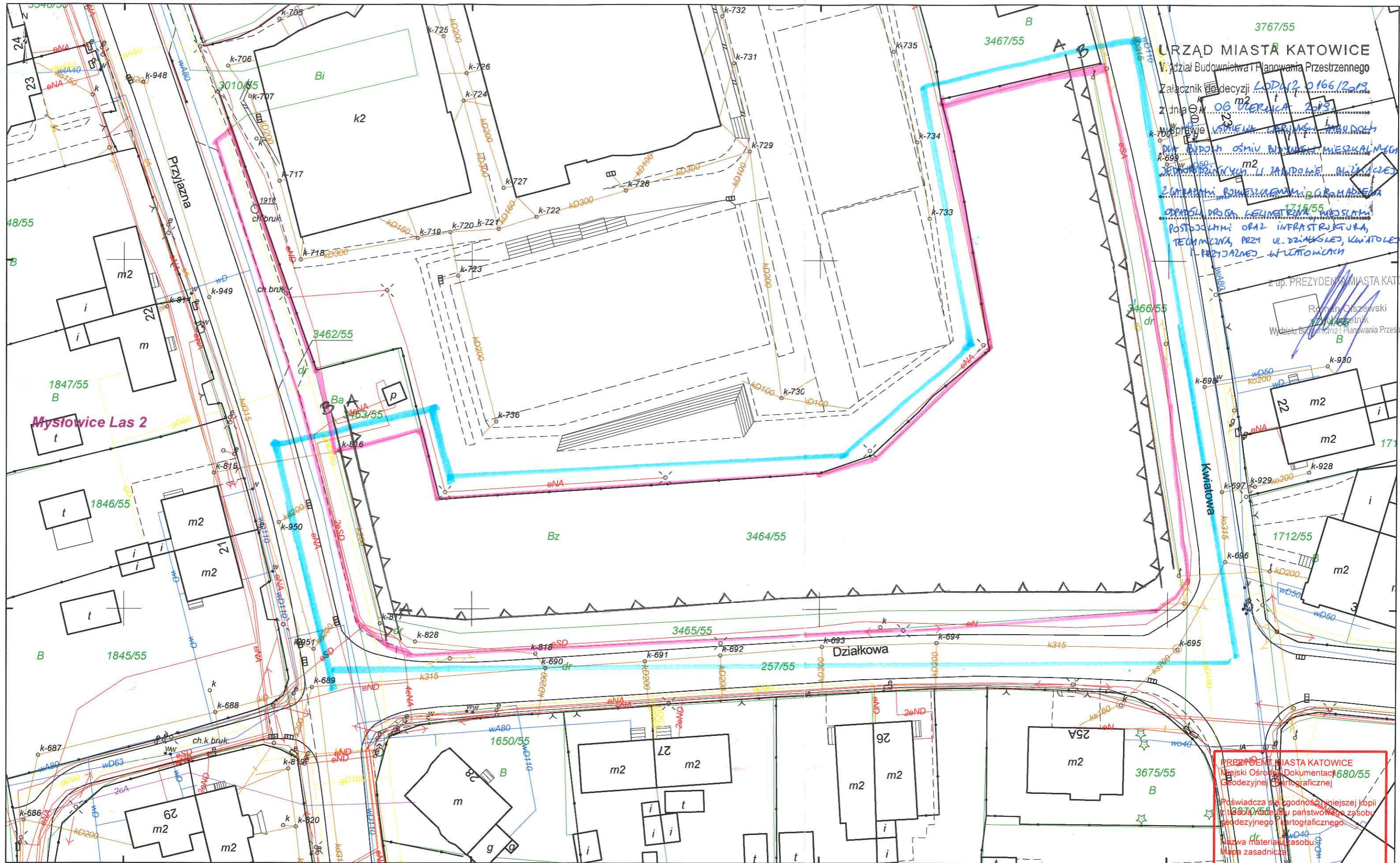
3. Miejski Zarząd Ulic i Mostów
ul. J. Kantorówny 2a
40-381 Katowice
4. Urząd Miasta Katowice
Wydział Gospodarki Mieniem (Miasto Katowice) – w miejscu
5. Urząd Miasta Katowice
Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego
MSZKIIP i Referat Planowania Przestrzennego – w miejscu
nr RKP 052590/19
6. B a/a

Wolne od opłaty skarbowej

art. 2 ust. 1 pkt 2
ustawy z dnia 16 listopada 2009 r. o opłacie skarbowej
(Dziennik Ustaw z 2010 r. Nr 1028)

06.06.2019
data

.....
Starszy Inspektor
Agnieszka Kosińska



URZĄD MIASTA KATOWICE
 Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego
 Załącznik do decyzji L.0166/2.019
 z dnia 01.06.2019 r.
 W sprawie: **USTALENIA WZNIKAJĄCYCH ZABUDOW**
DLA BUDOWLI OSMIU BLOKÓW MIESZKALNYCH
JEKONOMIZACYJNYCH... LI ZABUDOWE BLOKOWE
Z GARAŻAMI, POMIESZCZENIAMI B. GRAMADENA
OPASZLI PRZEZ KOLEJNIKI W MIEJSCACH
POSTOJOWYCH ORAZ INFRASTRUKTURA
TECHNICZNA, PRZY UL. DZIAŁKOWA, KWIAKOWA
I POKOJOWEJ W KATOWICACH

PREZIDENT MIASTA KATOWICE
 Miejski Ośrodek Dokumentacji 680/55
 Geodezyjnej i Kartograficznej
 Poświadcza się zgodność niniejszej kopii
 z materiałem w państwowym zasobie
 geodezyjnym i kartograficznym.
 Nazwa materiału w zasobie:
 Mapa zasadnicza
 Identyfikator ewidencyjny materiału
 zasobu: P.2469.2012.1
 Data wykonania kopii:
 Katowice, dn. 17.10.2018r.
 zlec. G-III.6642.2.4831.2018
 WYDZIAŁ GEODEZJI
 (imię i nazwisko, podpis,
 stanowisko służbowe
 osoby upoważnionej)
 Podinspektor
 Elżbieta Smardzewska

6576350
 województwo śląskie
 Gmina: M. Katowice
 Redakcja mapy została opracowana
 dla skali 1:500

6576400
MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500

6576450
 A ———— MEPRZEKRACZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
 MIESZKALNOJ
 B ———— MEPRZEKRACZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
 GARAŻOWEJ I GRAMADENA OD PADSŁY
 Wydruk: Elżbieta Smardzewska

6576500
 WTKRCS
 OBJĘCI
 UNIOSIENI

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy LODWZ - 0166 / 2019 z dnia 06.06.2019 r.

Wyniki analizy architektoniczno-urbanistycznej
dla budowy ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej
(każdy z dwoma lokalami mieszkalnymi) wraz z garażami, pomieszczeniami gromadzenia
odpadów, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą
techniczną przy ul. Działkowej, Kwiatowej i Przyjaznej w Katowicach (działki nr 3462/55,
3464/55, 3465/55, 3466/55 karta mapy 2 obręb Mysłowice Las)
sprawa: B-II-6730.92.2019.AK

Po przeprowadzeniu analizy architektoniczno-urbanistycznej stwierdza się, że wnioskowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945):

– art. 61 ust.1 pkt.1

linii zabudowy – ustala się trzy linie zabudowy, zgodnie z § 4 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588):

- nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Działkowej (droga gminna) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Kwiatowej (droga gminna) zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem realizacji budynku gromadzenia odpadów w odległości 4m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Kwiatowej zgodnie z odstępstwem Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach od przepisów art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2068) wyrażonym w piśmie z dnia 10.05.2019 r. znak: L.dz.WD.445.358.2018/2019.KM-2409/UM,
- nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Przyjaznej (droga powiatowa) zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem realizacji budynku gromadzenia odpadów i budynku garażowego w odległości 6m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Przyjaznej zgodnie z odstępstwem Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach od przepisów art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2068) wyrażonym w piśmie z dnia 10.05.2019 r. znak: L.dz.WD.445.358.2018/2019.KM-2409/UM;

wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem – od 0,23 do 0,25, zgodnie z § 5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588), odpowiednio do wskaźników istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na analizowanym obszarze (0,09 do 0,37), z dopuszczeniem wzrostu wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do wartości 0,37, po ewentualnym podziale działek;

szerokość elewacji frontowej – dla budynku mieszkalnego A i C (od strony wewnętrznej drogi dojazdowej) i dla budynku mieszkalnego D (od strony ul. Kwiatowej) w przedziale od 20m do 24m, a dla budynku B (od strony wewnętrznej drogi dojazdowej) w przedziale od 21m do 25m w zakresie szerokości od 20m do 21,6m, zgodnie z § 6 ust. 1 Rozporządzenia

Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588), odpowiednio do średniej szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na analizowanym obszarze z uwzględnieniem 20% tolerancji, a w zakresie od 21,6m do 25m, zgodnie z § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588), odpowiednio do szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy na analizowanym obszarze; dodatkowo ustala się szerokość elewacji frontowej, od strony wewnętrznej drogi dojazdowej, dla wnioskowanej zabudowy garażowej w przedziale od 5,5m do 6,5m, a dla budynków gromadzenia odpadów w przedziale od 2,5m do 4m, zgodnie z § 6 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588), odpowiednio do szerokości elewacji istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej na analizowanym obszarze;

wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu) – dla budynku mieszkalnego A, B i C (od strony wewnętrznej drogi dojazdowej) i dla budynku mieszkalnego D (od strony ul. Kwiatowej) w przedziale od 3m do 5m, zgodnie z § 7 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588), odpowiednio do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej istniejącej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na analizowanym obszarze; dodatkowo ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, od strony wewnętrznej drogi dojazdowej, dla wnioskowanej zabudowy garażowej w przedziale od 5m do 6m (wysokość kalenicy), a dla budynków gromadzenia odpadów w przedziale od 1,5m do 3m (wysokość okapu dla budynku przy garażu) i w przedziale od 3m do 4m (wysokość kalenicy dla budynku wolno stojącego), zgodnie z § 7 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588), odpowiednio do wysokości górnej krawędzi elewacji istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej na analizowanym obszarze;

geometrii dachu – dla budynków mieszkalnych dachy złożone wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 47° (niektóre z lukarnami o kącie nachylenia od 20° do 47°) z kalenicą równoległą, prostopadłą lub ukośną do ulic na wysokości od 8,5m do 9,5m, zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania terenu z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. nr 164 z 2003 r. poz. 1588), odpowiednio do geometrii dachu istniejącej zabytkowej zabudowy na obszarze analizowanym; dla wnioskowanych budynków garażowych dach wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 47° , z kalenicą równoległą, prostopadłą lub ukośną do ulic na wysokości od 5m do 6m, dla budynków gromadzenia odpadów dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 35° do 47° , z kalenicą równoległą lub ukośną do ulic na

- wysokości od 3m do 5,5m, zgodnie z § 8 w/w rozporządzenia, odpowiednio do geometrii dachu istniejącej zabudowy garażowej i gospodarczej na obszarze analizowanym;
- w art. 61 ust. 1 pkt. 2 – wnioskowana inwestycja jest dostępna z dróg gminnych, tj.: ulicy Kwiatowej, Przyjaznej i Działkowej;
 - w art. 61 ust. 1 pkt 3 – projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
 - w art. 61 ust. 1 pkt 4 – teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – działka nr 3464/55 karta mapy 2 obręb Mysłowice Las o użytku Bz i działki nr 3462/55, 3465/55, 3466/55 karta mapy 2 obręb Mysłowice Las o użytku dr;
 - w art.61 ust.1 pkt 5 - inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, tj.: ustawą z dnia 04 lutego 1994r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity - Dz. U. z 2017r., poz. 2126), ustawą z dnia 30 kwietnia 1991 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity - Dz. U. z 2018r., poz. 1614), ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity - Dz. U. z 2018 r., poz. 2068), ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 2067).

Wnioski po przeprowadzonej analizie

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust. 1 pkt 1–5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po przeprowadzonej analizie stwierdza się, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie wszystkie wymogi wynikające z art. 61 ust. 1 pkt 1–5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wniosek: jest możliwe ustalenie warunków zabudowy dla analizowanej inwestycji.

z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Roman Olszewski
Naczelnik
Wydziału Budownictwa i Planowania Przestrzennego

Analiza architektoniczno – urbanistyczna
CZEŚĆ GRAFICZNA SKALA 1:2000 (1/2)

dla decyzji ustalającej warunki zabudowy dla
budowy ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych
w zabudowie bliźniaczej (każdy z dwoma lokalami
mieszkalnym) wraz z garażami, pomieszczeniami
gromadzenia odpadów, drogą wewnętrzną, miejscami
postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy
ul. Działkowej, Kwiatowej i Przyjaznej w Katowicach
(działki nr 3462/55, 3464/55, 3465/55, 3466/55
karta mapy 2 obręb Mysłowice Las)
(znak sprawy: B-II.6730.92.2019.AK)

LEGENDA:
— GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
— GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO

SPORZĄDZIŁ

mgr inż. arch. Anieszka Kosińska

URZĄD MIASTA KATOWICE - Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego

Załącznik nr 0166/2019 do decyzji nr 05.05.2019

Znak B-II.6730.92.2019.AK

z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

Roman Włoczek

Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego



URZĄD MIASTA KATOWICE - Wydział Budownictwa i Planowania Przestrzennego
 Załącznik nr 2 do uchwały nr 0166/2019 z dnia 06.06.2019
 Znak sprawy: B-II.6730.92.2019.AK

z up. PREZYDENTA MIASTA KATOWICE

mgr inż. arch. Agnieszka Kosinska

**Analiza architektoniczno – urbanistyczna
 CZĘŚĆ GRAFICZNA SKALA 1:2000 (2/2)**

dla decyzji ustalającej warunki zabudowy dla budowy ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (każdy z dwoma lokalami mieszkalnym) wraz z garażami, pomieszczeniami gromadzenia odpadów, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Działkowej, Kwiatowej i Przyjaznej w Katowicach (działki nr 3462/55, 3464/55, 3465/55, 3466/55 karta mapy 2 obręb Mysłowice Las) (znak sprawy: B-II.6730.92.2019.AK)



SPORZĄDZIŁA

mgr inż. arch. Agnieszka Kosinska

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:1 000

Wydruk: Elżbieta Smardzewska

- LEGENDA:**
-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
 -  GRANICA OBSZARU ANALIZOWANEGO