

OBWIESZCZENIE

Burmistrza Miasta Łędziny

z dnia 26 czerwca 2023r.

Na podstawie art. 72 ust. 6 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 (tj. Dz. U. z 2022r., poz. 1029 z późn. zm.) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 775),

podaję do publicznej wiadomości

że w dniu 22.06.2023r. w wyniku wniosku **MESA PROJEKT sp. z o.o.** została wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji pn.:

„Budynek przemysłowo – produkcyjno – usługowy wraz z segmentami biurowo - socjalnymi”

na nieruchomościach położonych w Łędzinach przy ul. Łędzińskiej oznaczonych jako działki nr: 48/22, 47/22, 361/136, 360/133, 363/138, 362/137, 364/139, 134, 135, 972/123, 1498/126, obręb Łędziny, w ramach przedsięwzięcia objętego decyzją Burmistrza Miasta Łędziny o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 25.11.2021r. znak sprawy: BN.6220.0001.2021, BN.KW.2782.2021.

Zgodnie z art. 49 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 775) zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej

Akta przedmiotowej sprawy pod sygn. BN.6730.56.2022 znajdują się w Urzędzie Miasta Łędziny do wglądu w godzinach urzędowania tutaj Urzędu (pn. 7.30-17.00, wt.-czw. 7.30-15.30, pt. 7.30-14.00)



z up. Burmistrza Miasta
Zastępca Naczelnika
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Środowiska
mgr Marcjanna Madry

Główny Specjalista
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Środowiska

mgr Krzysztof Tekla

Przyjęto do wywieszenia na tablicę ogłoszeń:
Urzędu Miasta Łędziny na okres dni
tj. od dnia 26.06.2023 do 11.07.2023
Łędziny, dnia 26.06.2023

D e c y z j a
Burmistrza Miasta Łędziny
o warunkach zabudowy

Na podstawie:

art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 oraz art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 977), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 775),

po rozpatrzeniu wniosku MESA Projekt Sp. z o.o., 41-902 Bytom, ul. Wrocławska 94,

u s t a l a m:

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji:
„Budynek przemysłowo – produkcyjno – usługowy wraz z segmentami biurowo - socjalnymi”

na działkach nr: 48/22, 47/22, 361/136, 360/133, 363/138, 362/137, 364/139, 134, 135, 972/123, 1498/126, obręb Łędziny, położonych w pobliżu ul. Łędzińskiej,

użytek gruntu:

- działka nr 48/22 o powierzchni 0,0740 ha – ŁIII;
- działka nr 47/22 o powierzchni 1,4034 ha – ŁIII;
- działka nr 361/136 o powierzchni 0,7740 ha – ŁIV;
- działka nr 360/133 o powierzchni 0,3010 ha – ŁIV;
- działka nr 363/138 o powierzchni 0,3750 ha – ŁIV;
- działka nr 362/137 o powierzchni 2,1140 ha – ŁIV: 1,9559 ha, N: 0,1581 ha;
- działka nr 364/139 o powierzchni 0,2650 ha – ŁIV: 0,2528 ha, N: 0,0122 ha;
- działka nr 134 o powierzchni 1,5860 ha – ŁIV;
- działka nr 135 o powierzchni 0,0540 ha – ŁIV;
- działka nr 972/123 o powierzchni 2,5968 ha: RV – 0,1675 ha, ŁIV – 2,4293 ha;
- działka nr 1498/126 o powierzchni 2,7448 ha – ŁIV;

linie rozgraniczające teren planowanej inwestycji oznaczono ciągłą, czerwoną linią na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1, który jest integralną częścią niniejszej decyzji.

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1.1. Linia zabudowy** – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym jako przedłużenie, kontynuację nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XLI/312/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r.) oraz w odległości 20m od granicy lasu;
- 1.2. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – ustala się maksymalny wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji max. 60%;
- 1.3. Szerokość elewacji frontowej** – szerokość elewacji frontowej budynku do 105m z tolerancją do 20%;
- 1.4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do max. 16m;

1.5. Geometria dachu – dach płaski.

Szczegółowe usytuowanie planowanego obiektu rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony środowiska, zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z:

- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 2556 z późn. zm.)

Na ewentualną wycinkę drzew należy uzyskać zgodę w trybie przepisów ustawy.

- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.)

- 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.)

Decyzja Burmistrza Miasta Łęczyny o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 25.11.2021r., znak sprawy: BN.6220.0001.2021, BN.KW.2782.2021.

- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 z późn. zm.)

Właściciel gruntu nie może zmienić stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej, ani w kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód i ścieków na grunty sąsiednie.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się odprowadzanie wód do kanalizacji deszczowej oraz zagospodarowanie na terenie objętym inwestycją. Wody opadowe i roztopowe nie mogą przedostać się i zalewać sąsiednich posesji i drogi.

Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych inwestor zobowiązany jest do usunięcia szkód na własny koszt oraz powiadomić właściciela melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót.

Inwestor zobowiązany jest do przestrzegania Decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni w Katowicach z dnia 28.09.2022 r. GL.ZUZ.2.4210.502.2022.DS w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego w postaci wylotu kanalizacji deszczowej 2x200mm wraz z wykonaniem ubezpieczenia skarpy rowu.

- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 2519 z późn. zm.) właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez:

- wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do zbierania odpadów komunalnych,

- przyłączenie do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych,

- zbieranie powstałych na terenie nieruchomości odpadów komunalnych zgodnie z wymaganiami określonymi w uchwale rady gminy ustalającej szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

3. Warunki lokalizacji inwestycji wynikające z przepisów odrębnych:

Planowana inwestycja musi spełniać warunki wynikające z:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 344)

Dostęp do drogi publicznej powinien umożliwić prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na działce.

- ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 1990 z późn. zm.)

Inwestor zobowiązany jest do uzgadniania usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu oraz wyznaczenia przez jednostki uprawnione usytuowania obiektów budowlanych wymagających pozwolenia na budowę.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Planowaną inwestycję należy podłączyć do istniejącej miejskiej sieci inżynierskiej wg umów zawartych między właściwą jednostką organizacyjną, a wnioskodawcą (art. 61 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w zakresie:

- zaopatrzenia w wodę – pismo z dnia 24.02.2023 r. Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Tychach S.A., znak pisma: TS/DS/1774/S.1952191/L/67/817/2023, zgodnie z którym Inwestor zobowiązany jest do bezwzględnego uzgodnienia z RPWiK w Tychach S.A. sposobu i zasady napełniania zbiornika przeciwpożarowego z odpowiednim wyprzedzeniem.

- zaopatrzenia w energię elektryczną – pismo z dnia 13.10.2021 r., TAURON Dystrybucja S.A. - warunki przyłączenia znak pisma: WP/128786/2021/O11R06, Planowana jest instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych – panele fotowoltaiczne na dachu budynku, na wiatkach rowerowych o łącznej powierzchni zabudowy mniejszej niż 1 ha (art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

- odprowadzania ścieków – pismo z dnia 18.08.2021 r. Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej „Partner” Sp. z o.o., znak pisma: L.Dz.JP/DT/WT/1053/08/21;

- zaopatrzenie w gaz – pismo z dnia 12.07.2022 r. Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrze - oświadczenie o warunkach przyłączenia do sieci gazowej, znak pisma: 3100/0000097122/00001/2022/00000;

Ewentualna przebudowa istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją – na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji z drogi publicznej ul. Lędzińskiej zgodnie z Decyzją nr 23/2021 Dyrektora Powiatowego Zarządu Dróg w Bieruniu z dnia 06.08.2021 r., znak sprawy: PZD/ZPD/Lz/5443/54/2810/202 oraz Decyzją nr 11/2022 Dyrektora Powiatowego Zarządu Dróg w Bieruniu z dnia 05.04.2022 r., znak sprawy PZD/ZPD/Lz/5443/54/2021.

Ponadto w przypadku umieszczenia w pasie drogowym drogi powiatowej urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego ich przebieg należy uzgodnić z Powiatowym Zarządem Dróg w Bieruniu , przed dokonaniem czynności wymaganych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane. Poza tym wszelkie prace w ciągu drogi powiatowej ul. Lędzińskiej wymagają uzyskania decyzji Dyrektora Powiatowego Zarządu Dróg w Bieruniu na zajęcie pasa drogowego na czas prowadzenia robót.

Szczegółowe badanie dostępu do drogi publicznej rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

5. Wymagania w zakresie ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Możliwość wystąpienia warunków geologiczno-górnictwa mających wpływ na przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne została określona w Postanowieniu z dnia 31.05.2023r. Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach – znak pisma: KAT.5121.137.2023, I.dz. 15326/05/2023/Pł.

6. Warunki wynikające z ochrony interesów osób trzecich:

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interesy osób trzecich przed:

- pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

Jednocześnie należy zachować wymagania wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych:

- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (tj. Dz. U. z 2010 r., Nr 109, poz. 719 z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r. z poz. 1225)
- art. 4 pkt 3a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 344): „działka budowlana – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce”.

Uzasadnienie:

Wnioskodawca MESA Projekt sp. z o.o., ul. Wrocławska 94, 41-902 Bytom złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji: „**Budynek przemysłowo – produkcyjno – usługowy wraz z segmentami biurowo - socjalnymi**” na działkach nr 48/22, 47/22, 361/136, 360/133, 363/138, 362/137, 364/139, 134, 135, 972/123, 1498/126, obręb Łędziny, położonych w pobliżu ul. Łędzińskiej, na terenie stanowiącym własność zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.

Stan istniejący terenu inwestycji – działki są niezabudowane (użytek gruntowy:

- działka nr 48/22 o powierzchni 0,0740 ha – ŁIII;
- działka nr 47/22 o powierzchni 1,4034 ha – ŁIII;
- działka nr 361/136 o powierzchni 0,7740 ha – ŁIV;
- działka nr 360/133 o powierzchni 0,3010 ha – ŁIV;
- działka nr 363/138 o powierzchni 0,3750 ha – ŁIV;
- działka nr 362/137 o powierzchni 2,1140 ha – ŁIV: 1,9559 ha, N: 0,1581 ha;
- działka nr 364/139 o powierzchni 0,2650 ha – ŁIV: 0,2528 ha, N: 0,0122 ha;
- działka nr 134 o powierzchni 1,5860 ha – ŁIV;
- działka nr 135 o powierzchni 0,0540 ha – ŁIV;
- działka nr 972/123 o powierzchni 2,5968 ha: RV – 0,1675 ha, ŁIV – 2,4293 ha;
- działka nr 1498/126 o powierzchni 2,7448 ha – ŁIV).

Wykonano analizę graficzną zasięgu obowiązujących w gminie planów miejscowych i ustalono, że część inwestycji znajduje się w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą nr XLI/312/17 Rady Miasta Łędziny z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Łędzińskiej w Łędzinach – Etap I (działki nr: 210/22, 212/22, 214/22, obręb Łędziny, znajdują się w obszarze obowiązującego

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – niniejsza decyzja dotyczy obszaru nie objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego).

Zgodnie z art. 61 §4 Kpa strony postępowania zostały powiadomione o wszczętym postępowaniu pismem z dnia 08.02.2023 r. – BN.6730.56.2022.

Ponadto o wszczęciu postępowania poinformowano obwieszczeniem z dnia 8.02.2023r., które zostało umieszczone w dniu 9.02.2023r. na stronie internetowej Urzędu Miasta Łęczyny oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W terminie wskazanym w obwieszczeniu tj. do dnia 23.02.2023r. do organu prowadzącego postępowanie nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski.

Analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy została przeprowadzona w oparciu o art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zapisami 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 (tj. Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.) w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznaczył wokół terenu inwestycji, którego dotyczy wnioski, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy.

Z przeprowadzonej na podstawie wniosku analizy obszaru (załącznik nr 2) określone zostały warunki zabudowy w niniejszej decyzji przy spełnieniu wymogów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego wyznaczono:

- linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym jako przedłużenie, kontynuację nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Rady Miasta Łęczyny nr XLI/312/17 z dnia 27 kwietnia 2017 r.) oraz w odległości 20m od granicy lasu;
- wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działek albo terenu - ustala się maksymalny wskaźnik wielkości nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji max. 60%;
- szerokość elewacji frontowej - szerokość elewacji frontowej budynku do 105m z tolerancją do 20%;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki do 16m;
- geometrię dachu – dach płaski.

Teren planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej, ul. Łędzińskiej.

Szczegółowe badanie dostępu do drogi publicznej rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).

Istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego. Planowana inwestycja nie znajduje się na terenach, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z:

1. Dyrektorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach – Postanowienie z dnia 31.05.2023r. Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach – znak pisma: KAT.5121.137.2023, I.dz. 15326/05/2023/Pł.
w odniesieniu do inwestycji realizowanych w granicach terenu górniczego – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 4 cyt. ustawy,
2. Ministrem Klimatu i Środowiska – Głównego Geologa Kraju – Zawiadomienie z dnia z dnia 8.05.2023r. – znak pisma: DNGS-WOZ.057.60.2023.ISP.

- Zgodnie z przedmiotowym zawiadomieniem, Minister Klimatu i Środowiska uznał się za niewłaściwego i przekazał sprawę Marszałkowi Województwa Śląskiego.
3. Państwowym Gospodarstwem Wodnym „Wody Polskie” Zarząd Zlewni w Katowicach – Postanowienie z dnia 5.05.2023r. – znak pisma: GL.ZPU.2.521.38.2023.PS/7843. w sprawach melioracji wodnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 cyt. ustawy.
- Zgodnie z przedmiotowym postanowieniem, na nieruchomościach objętych omawianą inwestycją przebiega rów, a Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie posiada w swoich zasobach materiałów umożliwiających identyfikację przedmiotowego rowu pod kątem urządzeń melioracji wodnych na wskazanym obszarze. Wobec powyższego Inwestor powinien spełnić następujące warunki w celu ochrony melioracji i stosunków wodnych:
- W przypadku zamierzenia zarurowania i przełożenia istniejącego koryta rowu na długości nie większej niż 10 m – wymagane zgłoszenie wodnoprawne, a powyżej 10 m konieczności uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
 - 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, Burmistrz Miasta może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócić stan 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 2017r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2022r. poz. 2625 z późn. zm.) należy uzyskać stosowne decyzje administracyjne bądź dokonać właściwych zgłoszeń.
4. Starostą Bieruńsko-Lędzińskim – Postanowienie z dnia 9.05.2023r. - znak pisma: G-GO.6123.61.2023 w sprawach gruntów rolnych w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6 cyt. ustawy.
5. Starostą Bieruńsko – Lędzińskim – Dyrektorem Powiatowego Zarządu Dróg w Bieruniu – Postanowienie z dnia 15.05.2023r. znak pisma: PZD.ZPD.4400.15.2023 jako organem administracji, właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – na podstawie art. 53 ust.4 pkt 9 cyt. ustawy.
6. Państwowym Gospodarstwem Wodnym „Wody Polskie” – Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach – Decyzja z dnia 11.05.2023r. – znak pisma: GL.RPP.611.50.2023.WSZ w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 11 cyt. ustawy. Zgodnie z w/w decyzją, postępowanie zostało umorzone w całości jako bezprzedmiotowe – inwestycja zlokalizowana jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

- po uzyskaniu opinii z:

1. Gaz-System S.A. – znak pisma: OS-DL.404.402.2023.2/MM z dnia: 5.05.2023r. w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

Zgodnie z przedmiotową opinią, w terenie objętym niniejszą decyzją Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S.A. Oddział w Świerklanach nie eksploatuje sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

Zgodnie z:

- art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Łęczyny pismem z dnia 28 kwietnia 2023 r. – znak pisma: BN.6730.56.2022 wystąpił o uzgodnienie planowanego zamierzenia inwestycyjnego do Marszałka Województwa Śląskiego – Geologa Wojewódzkiego jako organu administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.

- art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Łęczyny pismem z dnia 28 kwietnia 2023 r. – znak pisma: BN.6730.56.2022 wystąpił o uzgodnienie planowanego zamierzenia inwestycyjnego do Starosty Bieruńsko – Łężyńskiego jako organu administracji geologicznej w odniesieniu do udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych.

- art. 53 ust. 4 pkt. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Łęczyny pismem z dnia 28 kwietnia 2023 r. – znak pisma: BN.6730.56.2022 wystąpił o uzgodnienie planowanego zamierzenia inwestycyjnego do Starosty Bieruńsko – Łężyńskiego jako organu ochrony środowiska w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

Wyżej wymienione organy uzgadniające w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie nie zajęły stanowiska.

Zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy uzgodnienia uważa się za dokonane w trybie milczącej zgody.

Zgodnie z:

- art. 53 ust. 5e pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Łęczyny pismem z dnia 27 kwietnia 2023 r. – znak pisma: BN.6730.56.2022 wystąpił o opinię dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego do Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A.

w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

a) 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV,

b) 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV;

Wyżej wymieniony organ opiniujący w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o opinię nie zajął stanowiska.

Zgodnie z art. 53 ust. 5f w/w ustawy operator systemu przesyłowego elektroenergetycznego przedstawia opinię w terminie nie dłuższym niż 2 tygodnie od dnia otrzymania wniosku o jej przedstawienie. Nieprzedstawienie opinii w tym terminie uważa się za przedstawienie opinii pozytywnej.

Wobec upływu w/w terminu oraz nieotrzymania opinii, Burmistrz Miasta Łęczyny przyjął, iż opinia jest pozytywna.

Organ ustalił, że nie zachodzi potrzeba uzgodnienia z:

1. Wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 48 w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 10 cyt. ustawy,
2. Wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 80 ust. 1 – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 10a cyt. ustawy.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że niniejsze zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z przeprowadzonych uzgodnień, a decyzja spełnia wymagania wnioskodawcy zawarte we wniosku.

Zgodnie z art. 10 §1 Kpa strony postępowania zostały powiadomione poprzez obwieszczenie z dnia 22.05.2023r. o zebraniu dowodów w sprawie. Obwieszczenie zostało umieszczone w dniu 23.05.2023r. na stronie internetowej Urzędu Miasta Łęczyny oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W terminie wskazanym w obwieszczeniu tj. do dnia 13.06.2023r. do organu prowadzącego postępowanie nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski.

W świetle powyższego, należało orzec jak wyżej.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 977) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977) projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. Agnieszkę Jałowiecką.

P o u c z e n i e:

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszczynają się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania za pośrednictwem Burmistrza Miasta Łęczyny do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



z up. Burmistrza Miasta
Zastępca Naczelnika
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Środowiska
mgr Marcjanna Mądry

Załączniki:

- mapa ewidencyjna w skali 1:1000 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem
- wyniki analizy obszaru
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Otrzymują:

1. MESA Projekt sp. z o.o.,
2. Strony postępowania – informacja o wydaniu decyzji poprzez obwieszczenie
3. a/a

Główny Specjalista
Wydział Gospodarki Nieruchomościami
i Ochrony Środowiska

mgr Krzysztof Tekla

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

Patrycja Karpińska-Szczęśny
Radca Prawny

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy
BN.6730.56.2022 z dnia 22.06.2023r.

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dla inwestycji: „Budynek magazynowo - produkcyjno – usługowy wraz z segmentami biurowo – socjalnymi”

Lokalizacja: 43-140 Łędziny, ul. Łędzińska,

Podstawa opracowania analizy:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977);
2. Rozporządzenie 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. 164, poz. 1588);
3. Wniosek Inwestora: Mesa Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ul. Wrocławska 94, 41-902 Bytom;
4. Materiały mapowe oraz dane z ewidencji gruntów dla działek położonych w obszarze analizowanym.
5. Wizja w terenie

OKREŚLENIE WYMAGAŃ DLA PLANOWANEJ INWESTYCJI

1. Położenie terenu, charakterystyka istniejącego zagospodarowania terenu oraz zabudowy – stan faktyczny i prawny:

W związku z planowaną inwestycją wykonano analizę graficzną zasięgu obowiązujących w gminie planów miejscowych i określono, że część wniosku znajduje się w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Uchwała nr XLI/312/17 Rady Miasta Łędziny z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Łędzińskiej w Łędzinach – Etap I.

- działki nr: 210/22, 212/22, 214/22, obręb Łędziny znajdują się w obszarze obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i są oznaczone symbolem PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- z analizy wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynika że dla działek nr: 210/22, 212/22, 214/22, obręb Łędziny istnieje możliwość wykonania wnioskowanej inwestycji, załącznik nr 3 (Wypis i wyrys z MPZP);
- działki nr: 48/22, 47/22, 361/136, 360/133, 363/138, 362/137, 364/139, 134, 135, 972/123, 1498/126, obręb Łędziny, znajdują się poza obszarem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania dla których wymagane jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy;
- teren jest niezabudowany i niezabudowany;
- w bezpośrednim sąsiedztwie działki znajdują się tereny zabudowane – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, zabudowa przemysłowa (Autor Partner, U.T.H Naprawa wózków widłowych mechanika pojazdowa Krzysztof Szumacher, Węglosped, Tenglong Polska Sp. z o.o.), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny porośnięte łąkami i polami uprawnymi;

- w związku z powyższym dla działek o nr: 48/22, 47/22, 361/136, 360/133, 363/138, 362/137, 364/139, 134, 135, 972/123, 1498/126, obręb Lędziny wykonano analizę.

2. W zakresie kontynuacji funkcji:

- sposób użytkowania obiektów analizowanego obszaru – obiekty produkcyjne, magazynowe, usługowe, budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące garaże i budynki gospodarcze towarzyszące budynkom mieszkalnym jednorodzinnym;
- sposób zagospodarowania terenu analizowanego obszaru – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy produkcyjnej, teren zabudowy magazynowej, drogi publiczne i wewnętrzne, obiekty infrastruktury technicznej;
- przedmiotowa inwestycja posiada charakter zabudowy przemysłowo – magazynowo - usługowej oraz zamierzenie to jest kontynuacją funkcji na danym obszarze;
- działki sąsiednie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań inwestycji dotyczących nowej zabudowy;

3. W zakresie ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- **granice obszaru analizowanego:**

(zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503) organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów)

Inwestycja zaplanowana została na terenie o powierzchni ok. 15 ha, z czego:

- ok. 2,9 ha (ok. 35%, część południowa przedsięwzięcia) to teren na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Uchwała nr XLI/312/17 Rady Miasta Lędziny z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Lędzińskiej w Lędzinach – Etap I,

- na pozostałej, zachodniej części ok. 12,1 ha nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaga pozyskania decyzji o warunkach zabudowy.

- dla terenu planowanej inwestycji wydana została Decyzja Burmistrza Miasta Lędziny, BN.6220.0001.2021 z dnia 25.11.2021 r.

Jako front terenu całej inwestycji przyjęto odcinek, zlokalizowany wzdłuż drogi publicznej, drogi powiatowej, ul. Lędzińskiej, ok. 254m. Jako granicę analizowanego obszaru, przyjęto obszar ok. 762m wokół przedmiotowego terenu inwestycji i jest on wystarczający do określenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu;

- **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. 164, poz. 1588 z późn. zm.) na terenie objętym wnioskiem wyznacza się obowiązującą linię zabudowy jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich)

Zgodnie z §4 ww. rozporządzenia w zakresie linii zabudowy ust. 4 stanowi, że dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

Wyznaczono linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym jako przedłużenie, kontynuację nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej

w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w odległości min. 20m od granicy lasu;

- **linie rozgraniczające teren inwestycji**

(wyznaczono kolorem czerwonym na załączniku graficznym uwzględniając zakres planowanej inwestycji oraz uzgodnień uzyskanych w trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego);

- **wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działek**

(zgodnie z §5 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. 164, poz. 1588) wskaźnik wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego)

Dla obszaru objętego wnioskiem ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy dla projektowanej części przedsięwzięcia jako max. 60%, przy czym całkowita powierzchnia zabudowy planowanego w całości przedsięwzięcia nie może przekroczyć powierzchni ok. 9,10 ha, powierzchni terenów utwardzonych ok. 4,55 ha, powierzchni biologicznie czynnej ok. 1,52 ha, co wynika z Decyzji Burmistrza Miasta Łędziny, symbol BN.6220.0001.2021 z dnia 25.11.2021 r.;

- **szerokość elewacji frontowej**

(zgodnie z §6 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. 164, poz. 1588) szerokość elewacji frontowej wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją do 20%)

Dla planowanego przedsięwzięcia zlokalizowanego zarówno na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i terenie będącym przedmiotem niniejszej analizy wyznacza się szerokość elewacji frontowej max. 190m. Szerokość na terenie objętym decyzją o warunkach zabudowy wyznacza się max. 105m;

- **wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub attyki**

(zgodnie z §7 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. 164, poz. 1588) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich)

Dla planowanej inwestycji ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do max. 16m. Wysokość ta jest zbliżona do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej istniejących budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych oraz jest zgodna z wnioskiem inwestora;

- **geometria dachu**

(zgodnie z §8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 164, poz. 1588) geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym)

Geometria dachu – dach płaski;

4. Dostęp do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej:

Dostęp do drogi publicznej:

Decyzja nr 23/2021 z dnia 06.08.2021 r. znak sprawy PZD/ZPD/Lz/5443/54/2810/2021,
Decyzja nr 11/2022 z dnia 05.04.2022 r. znak sprawy PZD/ZPD/Lz/5443/54/2021;

Połączenie z ulicą Lędzińską działki nr 47/22, obręb Lędziny jest wyjazdem pożarowym, który nie stanowi dostępu do drogi publicznej.

Energia elektryczna – Warunki Przyłączenia, pismo z dnia 13.10.2021, znak pisma WP/128786/2021/O11R06, Planowana jest instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych – panele fotowoltaiczne na dachu budynku, na wiatkach rowerowych o łącznej powierzchni zabudowy mniejszej niż 1 ha (art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

Woda – pismo z dnia 24.02.2023, znak pisma TS/DS/1774/S.1952191/L/67/817/2023, zobowiązanie do bezwzględnego uzgodnienia z Przedsiębiorstwem sposobu i zasady napełniania zbiornika przeciwpożarowego;

Ścieki bytowe – pismo z dnia 18.08.2021 r., znak pisma L.Dz.JP/DT/WT/1053/08/21;

Gaz - Zaopatrzenie w ciepło – Warunki przyłączenia do sieci gazowej, pismo z dnia 12.07.2022 r. znak pisma 3100/0000097122/00001/2022/00000;

Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Katowicach GL.ZUZ.2.4210.502.2022.DS z dnia 28.09.2022 r.

6. Charakterystyka działki pod względem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Inwestycja przewidziana jest do lokalizacji na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów symbolami:

- działka nr 48/22 o powierzchni 0,0740 ha – ŁIII;
- działka nr 47/22 o powierzchni 1,4034 ha – ŁIII;
- działka nr 361/136 o powierzchni 0,7740 ha – ŁIV;
- działka nr 360/133 o powierzchni 0,3010 ha – ŁIV;
- działka nr 363/138 o powierzchni 0,3750 ha – ŁIV;
- działka nr 362/137 o powierzchni 2,1140 ha – ŁIV – 1,9559 ha, N – 0,1581 ha;
- działka nr 364/139 o powierzchni 0,2650 ha – ŁIV – 0,2528 ha, N – 0,0122 ha;
- działka nr 134 o powierzchni 1,5860 ha – ŁIV;
- działka nr 135 o powierzchni 0,0540 ha – ŁIV;
- działka nr 972/123 o powierzchni 2,5968 – RV- 0,1675 ha, ŁIV – 2,4293 ha;
- działka nr 1498/126 o powierzchni 2,7448 – ŁIV;

7. Zgodność z przepisami odrębnymi.

Nie występują ograniczenia z tytułu innych przepisów odrębnych.

WNIOSKI PO PRZEPROWADZONEJ ANALIZIE

Reasumując jest możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku ze względu na spełnienie łącznie wymogów art. 61 ust.1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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 ma dostęp do drogi publicznej;

Szczegółowe badanie dostępu do drogi publicznej rozstrzygnięte zostanie na etapie pozwolenia na budowę w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);

art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

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 sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 87 ust.1;

art. 61 ust. 1 pkt 5 – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

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.

Analiza urbanistyczna uwzględnia zamierzenia inwestycyjne oraz jest kontynuacją wytycznych opisanych w Uchwale XLI/312/17 Rady Miasta Łęczyny z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Łędzińskiej w Łęczynach – Etap I. Warunki zabudowy posiadają wymagane uzgodnienia. Gabaryty obiektu zostały wyznaczone w oparciu o analizę istniejącej sąsiedniej zabudowy, gdzie wnioskowana funkcja występuje w obszarze analizowanym. W wyniku przeprowadzonej analizy zostały określone parametry dla wnioskowanej inwestycji, które podano w pkt 1 decyzji. Jako elewację frontową przyjęto elewację całej inwestycji tj. odcinek zlokalizowany wzdłuż drogi publicznej, drogi powiatowej ul. Łędzińskiej. Jako wysokość elewacji frontowej, przyjęto wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najniższej położonej części okapu projektowanego budynku. Jako wysokość całkowitą budynku, przyjęto wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego punktu szczytowego dachu projektowanego budynku.

Stwierdza się, iż jest możliwe ustalenie warunków zabudowy dla analizowanej inwestycji.

Na niniejszą analizę składa się część tekstowa i graficzna.

z up. Burmistrza Miasta
Zastępcą Naczelnika
Wydział Gospodarki, Inicjatywnościami
i Architektury i Budownictwa
mgr Marzanna Mładry

MAPA ZASADNICZA skala 1:1000

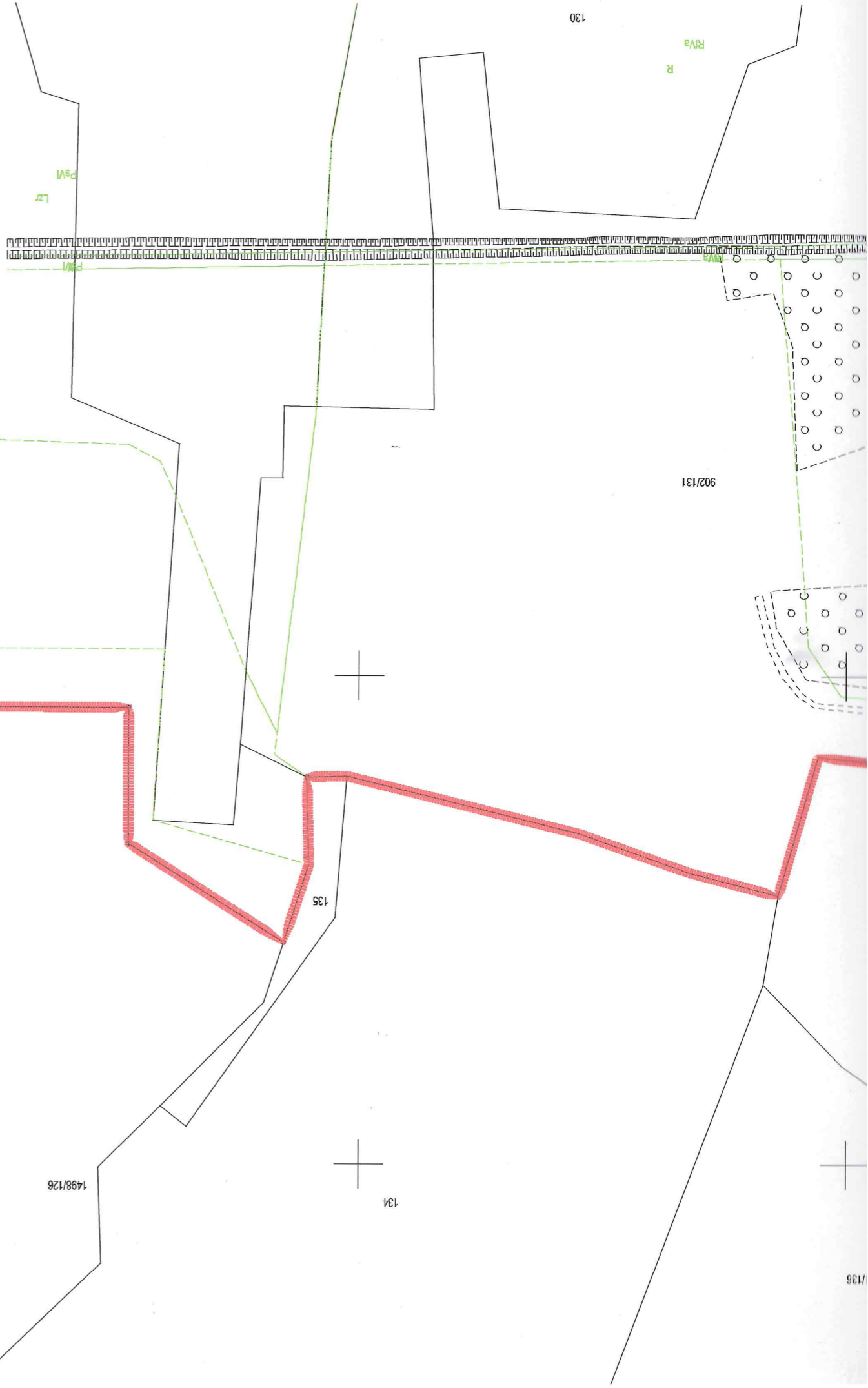
zał.nr 1 do warunków zabudowy

zakres terenu objętego wnioskiem

nieprzekraczalna linia zabudowy

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta Łęczyny z dnia 22.06.2023r. sygn. BN.6730.56.2022 ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji pn. „Budynek przemysłowo – produkcyjno – usługowy wraz z segmentami biurowo - socjalnymi”.

BURMISTRZ
MIASTA ŁĘCZINY
43-143 ŁĘCZINY, ul. Łęcznińska 55
pow. bierusko-łęczniński, woj. śląskie
z up. Burmistrza Miasta
Zastępca Naczelnika
Wydziału ds. gospodarki nieruchomościami
i celów budowlanych
mgr. Marcjanna Mądry





130

902/131

360/133

361/136

134



