

## OBWIESZCZENIE

**Burmistrza Miasta Łędziny**

**z dnia 13 września 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 2023r., poz. 1094 z późn. zm.) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 775 z późn. zm.),

### podaję do publicznej wiadomości

że w dniu 13.09.2023r. w wyniku wniosku **MESA PROJEKT sp. z o.o.** została wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji pn.:

„Budynek magazynowo – produkcyjno – usługowy wraz z segmentami biurowo - socjalnymi” na nieruchomościach położonych w Łędzinach przy ul. Łędzińskiej oznaczonych jako działki nr: 361/136, 360/133, 362/137, 134, 135, 1498/126, 972/123 obręb Łędziny, w ramach przedsięwzięcia objętego decyzją Burmistrza Miasta Łędziny o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 10.01.2023r. znak sprawy: BN.6220.0002.2022, BN.KW.0003.2023. Zgodnie z art. 49 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 775 z późn. zm.) 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.6730.15.2023 znajdują się w Urzędzie Miasta Łędziny do wglądu w godzinach urzędowania tut. Urzędu (pn. 7.30-17.00, wt.-czw. 7.30-15.30, pt. 7.30-14.00)

Główny Specjalista  
Wydział Gospodarki Nieruchomościami  
i Ochrony Środowiska  
mgr Krzysztof Tekla



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

Przyjęto do wywieszenia na tablice ogłoszeń  
Urzędu Miasta Łędziny na okres 14 dn.  
tj. od dnia 14.09.23 do 28.09.23  
Łędziny, dnia 16.09.2023



Łędziny, dnia 13.09.2023 r.

BN.6730.15.2023  
BN.KW.2236.2023

## **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 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07 marca 2023 r. Mesa Projekt Sp. z o.o., ul. Wrocławska 94, 41-902 Bytom,

### **u s t a l a m:**

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

na działkach nr: **361/136, 360/133, 362/137, 134, 135, 1498/126, 972/123**, obręb Łędziny, położonych w rejonie ul. Łędzińskiej,

użytek gruntu:

- działka nr 361/136 o powierzchni 0,7740 ha – ŁIV;
- działka nr 360/133 o powierzchni 0,3010 ha – ŁIV;
- działka nr 362/137 o powierzchni 2,1140 ha – ŁIV – 1,9559 ha, N – 0,1581 ha;
- działka nr 134 o powierzchni 1,5860 ha – ŁIV;
- działka nr 135 o powierzchni 0,0540 ha – ŁIV;
- działka nr 1498/126 o powierzchni 2,7448 ha – ŁIV;
- działka nr 972/123 o powierzchni 2,5968 ha – ŁIV - 2,4293 ha, RV – 0,1675 ha;

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 tj. w odległości min. 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 230m 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 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 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 2023 r., poz. 1094 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 10.01.2023r., znak sprawy: BN.6220.0002.2022, BN.KW.0003.2023

- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478)

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.

- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 1469) 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 z późn. zm.)

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 Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji z dnia 24.02.2023, znak pisma: TS/DS/1774/S.1952191/L/67/817/2023;
  - zaopatrzenia w energię elektryczną – warunki przyłączenia, pismo Tauron Dystrybucja S.A. z dnia 13.10.2021, znak pisma WP/128786/2021/O11R06 oraz ewentualna instalacja fotowoltaiczna na dachu budynku magazynowo – produkcyjno – usługowego.
  - odprowadzania ścieków – pismo PGK „Partner” sp. z o.o. z dnia 18.08.2021 r., znak pisma: L.Dz.JP/DT/WT/1053/08/21;
  - zaopatrzenie w gaz – warunki przyłączenia do sieci gazowej, pismo PSG sp. z o.o. z dnia 12.07.2022 r., 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.

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 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.) 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 1.09.2023r. Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach – znak pisma: KAT.5121.221.2023, I.dz. 24802/09/2023/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 2023 r., poz. 822 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 z późn. zm.): „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:**

W dniu 07 marca 2023 r. wnioskodawca Pan Maciej Wilczyński, Mesa Projekt sp. z o.o., 41-902 Bytom, ul. Wrocławska 94, złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji: „**Budynek magazynowo – produkcyjno – usługowy wraz z segmentami biurowo - socjalnymi**” na działkach nr 361/136, 360/133, 362/137, 134, 135, 1498/126, 972/123, obręb Lędziny, na terenie stanowiącym własność zgodnie z ewidencją gruntów i budynków.



Stan istniejący terenu inwestycji – działki nr 361/136, 360/133, 362/137, 134, 135, 1498/126, 972/123, obręb Lędziny, są niezabudowane, użytek gruntowy:

- działka nr 361/136 o powierzchni 0,7740 ha – ŁIV;
- działka nr 360/133 o powierzchni 0,3010 ha – ŁIV;
- działka nr 362/137 o powierzchni 2,1140 ha – ŁIV – 1,9559 ha, N – 0,1581 ha;
- działka nr 134 o powierzchni 1,5860 ha – ŁIV;
- działka nr 135 o powierzchni 0,0540 ha – ŁIV;
- działka nr 1498/126 o powierzchni 2,7448 ha – ŁIV;
- działka nr 972/123 o powierzchni 2,5968 ha – ŁIV - 2,4293 ha, RV – 0,1675 ha.

Zgodnie z art. 61 §4 Kpa strony postępowania zostały powiadomione o wszczętym postępowaniu pismem z dnia 11 maja 2023 r. – BN.6730.15.2023.

W dniu 17.05.2023r. Inwestor poinformował o przekształceniu spółki tj. Mesa Inżynierowie i Architekci sp. z o.o. sp. k. została przekształcona w Mesa Projekt sp. z o.o.

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 tj. w odległości min. 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 230m z tolerancją do 20%;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do 16m;
- geometrię dachu – dach płaski.

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

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 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.) 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 1.09.2023r. Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach – znak pisma: KAT.5121.221.2023, l.dz. 24802/09/2023/Pł.



- w odniesieniu do inwestycji realizowanych w granicach terenu górniczego – na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 4 cyt. ustawy,
2. Państwowym Gospodarstwem Wodnym „Wody Polskie” Zarząd Zlewni w Katowicach – Postanowienie z dnia 26.07.2023r. – znak pisma: GL.ZPU.2.521.90.2023.PS/13076.  
Zgodnie z przedmiotowym postanowieniem przez teren inwestycji przebiega rów, a Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Katowicach nie dysponuje w swoich zasobach danymi ewidencyjnymi urządzeń melioracji wodnych – przedmiotowego rowu.  
Wobec powyższego, Inwestor powinien spełnić następujące warunki w celu ochrony melioracji i stosunków wodnych:
    1. W przypadku występowania 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 2017r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478) w zakresie wymienionym w art. 17 ust. 1 pkt 4 w/w ustawy. Natomiast zarurowanie rowu do 10m wymaga przyjęcia zgłoszenia wodnoprawnego, o którym mowa w art. 394 pkt. 1 ust. 10 w/w ustawy.  
Powyższe rozwiązanie jest możliwe pod warunkiem, że nie będzie negatywnie oddziaływało na grunty sąsiednie.
    2. 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 i ścieków na grunty sąsiednie.
    3. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody powstałych na jego gruncie, jeżeli powodują szkodę dla gruntów sąsiednich.
    4. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, Burmistrz Miasta może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom.
    5. 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.
    6. Przy uszkodzeniu istniejących urządzeń melioracji wodnych Inwestor jest zobowiązany do usunięcia szkód na własny koszt.
    7. Powiadomienie administratora melioracji wodnych o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
    8. W stosunku do przypadków wymienionych w ustawie Prawo wodne oraz pozwoleniu wodnoprawnym należy uzyskać stosowne decyzje administracyjne bądź dokonać właściwych zgłoszeń.
  3. Starostą Bieruńsko-Lędzińskim – Postanowienie z dnia 26.07.2023r. - znak pisma: G-GO.6123.111.2023  
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. Zgodnie z przedmiotowym postanowieniem, Starosta Bieruńsko – Lędziński uzgodnił projekt decyzji ustalającej warunki zabudowy wskazując, iż na działkach ewidencyjnych nr 360/133, 361/136, 362/137, 972/123, 1498/126, 134, 135 położonych w Lędzinach (obręb Lędziny) użytki rolne (ŁIV), (N), (RV) wytworzone są z gleb pochodzenia mineralnego zaliczonych do klasy IV oraz V i zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych dla tych użytków rolnych nie jest wymagane wydanie decyzji zezwalającej na wyłączenie z produkcji rolniczej.
  4. Dyrektorem Powiatowego Zarządu Dróg w Bieruniu – Postanowienie z dnia 25.07.2023r. znak pisma: PZD.ZPD.4400.29.2023  
jako organem administracji, właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – na podstawie art. 53 ust.4 pkt 9 cyt. ustawy.



- po uzyskaniu opinii z:

1. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. – znak pisma: 1948-DE-DSK-DUK-WEK.7070.2.2022.1608 z dnia 8.11.2022r.

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;

Zgodnie z w/w pismem na terenie Miasta Łęczyny nie ma obiektów elektroenergetycznych będących własnością Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. Ponadto PSE S.A. poinformowała, iż w planach rozwojowych Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. do roku 2030 nie planuje się nowych inwestycji na obszarze Miasta Łęczyny.

2. Gaz-System S.A. – znak pisma: OS.DL.404.1314.2021.6JS z dnia 2.12.2021r.

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 w/w pismem, Gaz – System S.A. nie posiada infrastruktury gazowniczej w granicach administracyjnych gminy Łęczyny, a do roku 2023 nie planuje się realizacji żadnych zamierzeń inwestycyjnych na w/w obszarze.

Zgodnie z:

- art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Łęczyny pismem z dnia 18 lipca 2023 r. – znak pisma: BN.6730.15.2022 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 18 lipca 2023 r. – znak pisma: BN.6730.15.2022 wystąpił o uzgodnienie planowanego zamierzenia inwestycyjnego do Starosty Bieruńsko – Łęczyńskiego 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 18 lipca 2023 r. – znak pisma: BN.6730.15.2022 wystąpił o uzgodnienie planowanego zamierzenia inwestycyjnego do Starosty Bieruńsko – Łęczyńskiego 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.

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 pismem z dnia 3.08.2023r. o zebraniu dowodów w sprawie – znak pisma: BN.6730.15.2023, BN.KW.1883.2023.

W terminie wskazanym w zawiadomieniu Strony postępowania nie wniosły żadnych uwag ani wniosków.

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 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. Agnieszkę Jałowiecką.

### Pouczenie:

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 wszczyna 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.

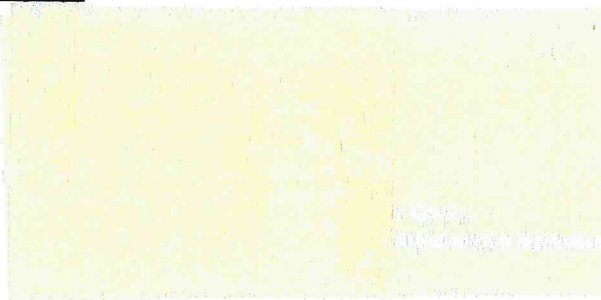


z up. Burmistrza Miasta  
Zastępca Naczelnika  
Wydział Gospodarki, Nieruchomościami  
i Ochrony Środowiska  
mgr Marcjanna Mądry

#### Załączniki:

- mapa ewidencyjna w skali 1:1000 z określeniem granic terenu objętego wnioskiem (załącznik nr 1)
- wyniki analizy obszaru (załącznik nr 2)

#### Otrzymują:



Główny Specjalista  
Wydział Gospodarki Nieruchomościami  
i Ochrony Środowiska  
mgr Krzysztof Tekla

Sprawdzono pod względem  
formalno-procedurym

Aleksandra Kuch-Jasińska  
adwokat





## **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 z późn. zm.);
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:**
  - teren objęty wnioskiem stanowią działki nr 361/136, 360/133, 362/137, 134, 135, 1498/126, 972/123 obręb Łędziny, o szerokości frontu ok. 300m i łącznej powierzchni 77618m<sup>2</sup>, teren posiada dostęp do drogi publicznej, drogi powiatowej, ul. Łędzińskiej, jest nieuzbrojony i wolny od zabudowany;
  - w bezpośrednim sąsiedztwie działki znajdują się tereny zabudowane – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, tereny niezabudowane, tereny rolne;
- 2. W zakresie kontynuacji funkcji:**
  - sposób użytkowania obiektów analizowanego obszaru – budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące garaże i budynki gospodarcze towarzyszące budynkom mieszkalnym jednorodzinnych, obiekty produkcyjne, magazynowe, usługowe;
  - 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 magazynowo – produkcyjno - 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)

Jako front terenu inwestycji przyjęto odcinek, zlokalizowany równoległe do drogi publicznej, drogi powiatowej ul. Lędzińskiej. Jako granicę analizowanego obszaru, przyjęto obszar ok. 900m 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 w odległości 20m od 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. 3,5 ha;

- **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 wyznacza się szerokość elewacji frontowej max. 230m;

- **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)

N



Dla planowanej inwestycji ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 16m;

• **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) geometrią dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci 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, drogi powiatowej, ulicy Lędzińskiej.

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;

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 zasad napełniania zbiornika przeciwpożarowego;

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

Odpady stałe – gromadzone w odpowiednich pojemnikach i okresowo wywożone;

Gaz – 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:

972/123

- działka nr 361/136 o powierzchni 0,7740 ha – ŁIV;
- działka nr 360/133 o powierzchni 0,3010 ha – ŁIV;
- działka nr 362/137 o powierzchni 2,1140 ha – ŁIV – 1,9559 ha, N – 0,1581 ha;
- działka nr 134 o powierzchni 1,5860 ha – ŁIV;
- działka nr 135 o powierzchni 0,0540 ha – ŁIV;
- działka nr 1498/126 o powierzchni 2,7448 ha – ŁIV;
- działka nr 972/123 o powierzchni 2,5968 ha – ŁIV – 2,4293 ha, RV – 0,1675 ha;

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 r., poz. 1326) teren nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntu na cele nierolnicze oraz zgodnie z art. 11 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy, nie wymaga uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolniczej.

## 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 palowaniu 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 2019 r., poz. 1065 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.

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 położoną równolegle drogi publicznej, drogi powiatowej ul. Lędzińskiej. 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  
Zastępca Naczelnika  
Wydział Gospodarki Nieruchomościami  
i Ochrony Środowiska  
mgr Marcjanna Mądry

972/123

BN.630.1.10360

1498/126

5

Éiv

1498/126

Górecka

135

1499/126

Ls  
LsV

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta Łędziny z dnia 13.09.2023r. sygn. BN.6730.15.2023 ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji pn. „Budynek magazynowo – produkcyjno – usługowy wraz z segmentami biurowo - socjalnymi”.

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

**BURMISTRZ  
MIASTA ŁĘDZINY**  
3-143 ŁĘDZINY, ul. Łędzińska 55  
pow. bieruńsko-łędzki, woj. śląskie

Lzr  
PsVI

Lzr  
PsIV

--- ZAKRES TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

**MAPA ZASADNICZA SKALA 1:1000  
ZAŁ. NR 1 DO WARUNKÓW ZABUDOWY**



