

D E C Y Z J A O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2021r poz.735 ze zm) oraz art. 1 ust.2, art.4 ust.2 pkt 2, art.59, art.60, art. 61 ust. 1 i art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r poz.741 ze zm) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.01.2020r uzupełnionego 12.08.2021r

Wnioskodawca: ELPOLOGISTYKA Spółka z o.o. 28-230 Połaniec, Zawada 26

Pełnomocnik: Pan Jerzy Zieliński zam. 28-200 Staszów ul. Legionów Polskich 78

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

DLA INWESTYCJI: zmiana sposobu użytkowania istniejących hal przemysłowych nr III - V zlokalizowanych w obrębie zabudowy przemysłowej, ich przebudowa, rozbudowa o konstrukcje wsporcze pod urządzenia technologiczne oraz budowa zbiorników magazynowych pod wymogi montażu „Instalacji prażenia gipsu syntetycznego wraz z montażem prażarki dla nowej innowacyjnej technologii wytwarzania i magazynowania gipsu syntetycznego wg technologii „Ellgips” na części działek nr ew. 1987/1, 1987/2, 1987/3 i 1987/4 w miejscowości Rytwiany

1. **Rodzaj inwestycji:** zmiana sposobu użytkowania hal
2. **Funkcja obiektu:** usługowo-produkcyjna,
3. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych:**
 - 1) **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) zamierzenie inwestycyjne może być realizowane na części działek nr ew. 1987/1, 1987/2, 1987/3 i 1987/4 w miejscowości Rytwiany w granicach oznaczonych literami ABCDEF-A na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji, zgodnie z ustawą z dnia 7.07.1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r poz.1333 ze zm) i przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz.1065 ze zm);
 - b) ustala się zmianę sposobu użytkowania istniejących hal przemysłowych nr III i IV zlokalizowanych w obrębie zabudowy przemysłowej, ich przebudowę, rozbudowę oraz budowę zbiorników magazynowych pod wymogi montażu „Instalacji prażenia gipsu syntetycznego wraz z montażem prażarki dla nowej innowacyjnej technologii wytwarzania i magazynowania gipsu syntetycznego wg technologii „Ellgips”, w tym:
 - ❖ hale przemysłowe po przebudowie i rozbudowie nr III - V:
 - hale w swoim obrysie zewnętrznym (długość: 60.0m, szerokość 57,4m) pozostają bez zmian
 - usytuowanie hal w granicach wydzielonej nieruchomości, z zachowaniem dotychczasowej odległości zabudowy od granicy działek sąsiednich,
 - wysokość hal pozostaje jako I kondygnacyjne. Wysokość mierzona od poziomu terenu maksymalnie do 12.0m.
 - wysokość do okapu w granicach 5.0 –8.0m
 - szerokość elewacji frontowej – pozostaje bez zmian
 - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 5° – 40°;
 - usytuowanie kalenicy – pozostaje bez zmian,
 - wysokość konstrukcji wsporczych wyprowadzonych ponad dach – do 26.0m,
 - wysokość komina odprowadzającego parę ze sprężarki – do 27.50m,
 - ❖ stalowe zbiorniki magazynowe gotowego produktu – ilość do 2 szt,
 - powierzchnia zabudowy do 450.0m²
 - usytuowanie zbiornika/ów w granicach wydzielonej nieruchomości, z zachowaniem niezbędnej odległości zabudowy od granicy działek sąsiednich,
 - wysokość ustala się jako I kondygnacyjne. Wysokość od poziomu terenu maksymalnie do 20.0m.
 - wysokość do okapu w granicach 14.0 – 20.0m
 - szerokość w granicach 6.0 – 15.0m
 - dach wielospadowy o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 5° – 20°;

2) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- a) dopuszcza się realizację przedsięwzięcia, nie wymienionego w § 2 Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r poz.1839),
- b) przedsięwzięcie zalicza się do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 1 w/w Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie procedury oddziaływania na środowisko jest wymagane stosownie do art. 63 ust. 1 w związku z art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństw w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- c) gromadzenie odpadów na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie;
- d) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych wg indywidualnego rozwiązania na własnej nieruchomości z zapewnieniem pełnej ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
- e) odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci GZK Rytwiany,
- f) odprowadzenie ścieków technologicznych – nie występują,
- g) pozostawienie na nieruchomości co najmniej 5% powierzchni terenu biologicznie czynnej,
- h) wskaźnik powierzchni zabudowy na działce w konturze ABCDEF-A w granicach 0.5 - 0.9
- i) według pisma PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sandomierzu z dnia 08.09.2021r znak. KR.ZZI.4.521.1149.2021.PJ nieruchomość objęta decyzją położona jest poza granicami terenu gdzie występują urządzenia w zakresie melioracji wodnych,
- j) przy realizacji przedsięwzięcia inwestor winien uwzględnić wymagania ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

3) warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury:

- a) teren opracowania nie jest objęty ochroną dziedzictwa kulturowego i nie występują na nim obiekty wymagające takiej ochrony w rozumieniu ustawy z dnia 25 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2021r poz.710 ze zm).

4) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) dostępność komunikacyjna do nieruchomości istniejącym zjazdem publicznym z drogi kat. powiatowej nr ew. 1615 na dotychczasowych zasadach, Zjazd winien spełniać parametry zawarte w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016r, poz. 124 ze zm),
- b) zasilanie w energię elektryczną z sieci zewnętrznych na warunkach określonych przez zarządzających sieciami – PGE Rejon Dystrybucji Energii w Staszowie
- c) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalnych z istniejącego przyłącza na dotychczasowych zasadach i na warunkach określonych przez zarządcę sieci GZK Rytwiany.

5) warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowana inwestycja nie może powodować ograniczeń praw osób trzecich, możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakres budowy winien być prowadzony w taki sposób aby nie spowodowało to ograniczeń dotychczasowego użytkowania i ewentualnej zabudowy na działkach sąsiednich, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

6) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) teren przeznaczony pod inwestycję nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego, zatem realizowane obiekty budowlane nie podlegają wymogom sprecyzowanym w ustawie z 09.06.2011r – Prawo Geologiczne i Górnicze (Dz. U. z 2021 poz.1430 ze zm)

4. Linie rozgraniczające teren zamierzonej inwestycji wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny w skali 1:1000 do niniejszej decyzji w konturze ABCDEF-A .

UZASADNIENIE

Wnioskodawca: ELPOLOGISTYKA Spółka z o.o. 28-230 Połaniec, Zawada 26, Pełnomocnik: Pan Jerzy Zieliński zam. 28-200 Staszów ul. Legionów Polskich 78 wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn: zmiana sposobu użytkowania istniejących hal przemysłowych nr III - V zlokalizowanych w obrębie zabudowy przemysłowej, ich przebudowa, rozbudowa o konstrukcje wsporcze pod urządzenia technologiczne oraz budowa zbiorników magazynowych pod wymogi montażu „Instalacji prażenia gipsu syntetycznego wraz z montażem prażarki dla nowej innowacyjnej technologii wytwarzania i magazynowania gipsu syntetycznego wg technologii „Ellgips” na części działek nr ew. 1987/1, 1987/2, 1987/3 i

1987/4 w miejscowości Rytwiany, przedkładając wymagane dokumenty, wyszczególnione w art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Strony postępowania pismem z dnia 26.08.2021r., zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie, możliwości zapoznania się ze złożonym wnioskiem, składania wypowiedzi i zastrzeżeń. Strony nie składały wypowiedzi i nie wniosły zastrzeżeń.

Na terenie objętym decyzją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w związku, z czym stosownie do przepisów art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, inwestycja wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Zgodnie z ustaleniami uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, teren projektowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ustalono obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z ustaleniami studium.

Teren nie jest położony na obszarze objętym ochroną prawną zgodnie z ustawą z 16.04.2004r o ochronie przyrody (Dz.U z 2021 poz.1098) w tym na obszarze objętym specjalną ochroną ptaków NATURA 2000.

Projektowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym znacząco wpływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r poz.1839).

Realizacja przedsięwzięcia wymaga przeprowadzenia postępowania, o którym mowa w ustawie z dnia 3.10.2008r.o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021.poz.247 ze zm).

Analizując lokalizację, zakres oraz parametry techniczne i planowany sposób realizacji inwestycji, w oparciu o art. 63 ust.1, 2, art. 64 ust.1 w/w ustawy, po otrzymaniu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Staszowie z dnia 18.03.2021r znak:NZ.9022.6.5.21, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 18.03.2021r znak: WOO-II.4220.67.2021.KS.1 i Dyrektora Zarządu Zlewni PGW Wody Polskie w Sandomierzu z dnia 30.04.2021r znak: KR.ZZŚ.4.4360.42.2021.BS, Wójt Gminy Rytwiany w dniu 28.06.2021 wydał decyzję nr: IŚ.6220.2.2021.JK stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia wymienionego w tytule niniejszej decyzji.

Stosownie do przepisów art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że planowana inwestycja spełnia wymagania określone w art. 61 ust. 1 ww. ustawy.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rytwiany teren inwestycji znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Wody Polskie, teren inwestycji znajduje się w całości poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Czarnej Staszowskiej. Powyższa inwestycja nie wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

Dla przedmiotowego terenu nie jest wymagana zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 poz. 1326 ze zm). Zadanie inwestycyjne realizowane będzie w obrębie nieruchomości zabudowanej, o powierzchni około 0.52ha oznaczonej bonitacyjnie Bp.

Analiza i projekt decyzji zostały sporządzone przez osobę uprawnioną zgodnie z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – mgr Władysława Gurdaka KT-094.

Uzgodnienia:

Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla planowanej inwestycji uzyskano wymagane uzgodnienia w trybie art. 53 ust. 4 z:

1. PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sandomierzu w zakresie melioracji wodnych nie wymaga uzgodnienia na podstawie pisma z dnia 08.09.2021r., znak: KR.ZZI.4.521.1149.2021.PJ.
2. Świętokrzyski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Kielcach nie zajął stanowiska w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego w terminie 2 tygodni od dnia dostarczenia wystąpienia o uzgodnienie tj. od dnia 04.10.2021. W świetle art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.
3. Zarząd Dróg Powiatowych w Staszowie nie zajął stanowiska w odniesieniu do terenów przyległych do pasa drogowego w terminie 2 tygodni od dnia dostarczenia wystąpienia o uzgodnienie tj. od dnia 05.10.2021. W świetle art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

O uzyskanych uzgodnieniach, możliwości zapoznania się z aktami sprawy, składania wypowiedzi i zastrzeżeń strony postępowania zostały zawiadomione pismem z dnia 22.10.2021r. W toku prowadzonego postępowania strony nie składały wypowiedzi i nie wniosły zastrzeżeń.

Uwzględniając postanowienia art. 56, w związku z art. 64 stanowiącym, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzekłem jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od powyższej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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. Oznacza to, że decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania i nie można zaskarżyć jej do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Nie jest możliwe cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

ZAŁĄCZNIKI DO DECYZJI:

Nr 1 - rysunek przedstawiający wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji w konturze ABCDEF-A na mapie w skali 1:1000;

Nr 2 - wyniki analizy związanej z postępowaniem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wraz z częścią graficzną na mapie w skali 1:1000.

Otrzymują:

1.Strony wg rozdzielnika pozostającego w aktach.



Zuz / Wójta
mgr inż. Dariusz Ciepiela
KIEROWNIK REFERATU
inwestycji, infrastruktury i Środowiska



WÓJT GMINY RYKIWIANY
 ul. Staszowska 15
 Ryki, powiat rykiwski

Załącznik graficzny Nr 1
do decyzji Nr 3.6130.26.202.DL

- Oznaczenia: **22.11.2021**
- Linia przegraniczająca teren projektowanej inwestycji
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy 1665/8
 - Wjazd na działkę 176.43

Projektant: **mgr inż. Władysław Gurdak**
 ul. Karłowicza Nr 2-094/02 (Br-RiVa)

Wojła
 ul. Karłowicza 15
 Ryki, powiat rykiwski

Mapa sy...
 Skala

Obreb ...

ANALIZA

FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Wyniki analizy – część tekstowa

PODSTAWA OPRACOWANIA:

- art.53 ust.3, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r poz.741 ze zm)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589),

Wnioskodawca:	ELPOLOGISTYKA Spółka z o.o. 28-230 Połaniec, Zawada 26
Pełnomocnik:	Pan Jerzy Zieliński zam.28-200 Staszów ul. Legionów Polskich 78
Nazwa inwestycji:	zmiana sposobu użytkowania istniejących hal przemysłowych nr III - V zlokalizowanych w obrębie zabudowy przemysłowej, ich przebudowa, rozbudowa o konstrukcje wsporcze pod urządzenia technologiczne oraz budowa zbiorników magazynowych pod wymog montażu „Instalacji prażenia gipsu syntetycznego wraz z montażem prażarki dla nowej, innowacyjnej technologii wytwarzania i magazynowania gipsu syntetycznego wg technologii „Ellgips” w miejscowości Rytwiány
Teren objęty wnioskiem:	części działek nr ew. 1987/1, 1987/2, 1987/3 i 1987/4 w miejscowości Rytwiány
Rodzaj zabudowy:	zabudowa przemysłowa

1. Obszar analizowany:

- 1) zasięg obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z § 3 ust 2 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i oznaczono w części graficznej analizy na mapie w skali 1:1000.
- 2) zasięg obszaru analizowanego przyjęto jako wielokrotność szerokości działki Inwestora wzdłuż drogi kat. powiatowej nr ew. 1615 z uwagi na występującą w tych kierunkach zabudowę (nie mniejsza niż 3-krotność w kierunku istniejącej zabudowy).
- 3) stanowi on obszar istniejącej i nowopowstającej zabudowy o charakterze przemysłowym, usługowym i mieszkaniowym. Cały teren stanowi jednostkę urbanistyczno-architektoniczną o podobnym charakterze zabudowy. Kryteria te stanowiły podstawę do wyznaczenia obszaru analizowanego. Oznaczony został na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej decyzji i stanowi integralną częścią tej decyzji.
Należy zaznaczyć, że planowana zabudowa w celu zapewnienia ładu przestrzennego, nie powinna zasadniczo odbiegać od stanu faktycznego ale też nie musi być identyczna. Wynika to z faktu postępujących przeobrażeń gospodarczych co też przekłada się na stan gospodarowania przestrzenią. W przeszłości inne były potrzeby i standardy zabudowy a przede wszystkim możliwości zabudowy na terenach wiejskich. Społeczeństwo sukcesywnie powiększa swój status materialny co ma odzwierciedlenie w zapotrzebowaniu na trochę inny sposób zabudowy. Dlatego ustawodawca dopuszcza pewne odstępstwa od stanu faktycznego, w ramach których możliwa jest nowa zabudowa bez uszczerbku dla całości substancji przestrzennej.
Zawiera się m.in. w § 4.2; 4.4; 5.2; 6.2 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) W konkluzji należy stwierdzić, że planowana zabudowa nie będzie odbiegać wskazanymi poniżej parametrami od stanu faktycznego w obszarze analizowanym i nie wpłynie destrukcyjnie na kształt ładu przestrzennego a w pewnym stopniu będzie uatrakcyjniać.

2. Istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) teren objęty wnioskiem:

- a) stanowi przyległą do drogi kat. powiatowej nieruchomości oznaczoną nr ew. 1987/1, 1987/2, 1987/3 i 1987/4 w miejscowości Rytwiány.
- b) zmiana sposobu użytkowania istniejących hal przemysłowych nr III - V zlokalizowanych w obrębie zabudowy przemysłowej nie zmienia w sposób zasadniczy dotychczasowego zagospodarowania terenu oraz działek przyległych byłych Zakładów Naprawczych. Hale w swoim obrysie pozostaną bez zmian a ich przebudowa i rozbudowa będzie obejmować montaż urządzeń technologicznych wewnątrz hali i ponad halą. Obok hal budowane będą silosy magazynowe produktu.

2) sąsiedztwo:

1. bezpośrednie sąsiedztwo wnioskowanego terenu to zabudowa produkcyjna usytuowaną wzdłuż drogi powiatowej. Zgodnie z wnioskiem Inwestora/Wnioskodawcy planuje rozbudowę i przebudowę istniejących hal produkcyjnych, Teren obejmujący nieruchomości przeznaczoną pod wnioskowaną inwestycję nie posiada obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego i znajduje się poza obszarami dla których studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rytwiany ustala aktualny obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

Położony jest w obrębie istniejącej zabudowy przemysłowej i dalej zabudowy usługowej i mieszkaniowej usytuowanej wzdłuż drogi.

Graniczy bezpośrednio:

- a) od strony północnej z pasem drogowym drogi powiatowej a za nią zabudowa usługowa i mieszkaniowa,
- b) od strony wschodniej z pasem drogowym drogi kat. wojewódzkiej a za nią zabudowa mieszkaniowa i tereny rolne,
- c) od strony zachodniej – zabudowa przemysłowa
- d) od strony południowej – zabudowa mieszkaniowa i rolnicza przestrzeń produkcyjna

W najbliższym kwartale zabudowy na którym wnioskowana jest inwestycja znajdują się tereny zabudowane budynkami i budowlami przemysłowymi.

Należy zwrócić uwagę na formę architektoniczną obiektów znajdujących się w analizowanym kompleksie, gdzie budynki o różnych funkcjach użytkowych w większości harmonizują z zabudową terenu.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami wnioskowana inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i spełnia również warunki ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wydanie decyzji pozytywnej wynika z obowiązujących przepisów, pamiętając, że w terenie analizowanym są już istniejące i nowo powstające budynki mieszkalne.

Oczywiste jest, że najwłaściwszą drogą byłoby przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na ten teren. Pozwoliłoby to na całościowe przeanalizowanie zarówno terenu kwartału zabudowy, dopuszczenia różnego rodzaju zagospodarowania lub nie, jak również przeanalizowania i innych dokumentów i materiałów planistycznych.

- 2) w celu zapewnienia ładu przestrzennego należy przestrzegać zasad wyznaczania czytelnych granic obszarów o różnym użytkowaniu (zabudowa przemysłowa, mieszkaniowa, usługowa, użytki rolne itp.). Planowana inwestycja stanowić będzie kontynuację istniejącej w terenie analizowanym zabudowy przemysłowej.

3) dostęp do drogi publicznej:

- a) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej kat. powiatowej nr ew. 1615, istniejącym zjazdem publicznym, który winien spełniać parametry w określonych w przepisach odrębnych.

4) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej na zasadach określonych przez jej dysponenta,
- b) zaopatrzenie w zakresie energii elektrycznej z sieci na zasadach określonych przez jej dysponenta,
- c) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych przez jej dysponenta,
- d) odprowadzenie ścieków technologicznych – nie występują
- e) odprowadzenie wód opadowych z projektowanych budowli oraz utwardzonych dojazdów i dojazdów powierzchniowo, na teren własnej działki, w sposób określony przepisami szczególnymi w tym zakresie,
- f) gromadzenie odpadów na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie.

5) klasyfikacja gruntów:

- a) nieruchomości objęta wnioskiem o powierzchni około 0.52ha oznaczona bonitacyjnie Bp, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2021 poz.1326).

6) zgodność decyzji z obowiązującymi przepisami:

- a) zamierzona inwestycja jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco wpływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r poz.1839),
- b) na terenie objętym decyzją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- c) teren inwestycji nie był przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. poz. 139 ze zm) na realizację inwestycji celu publicznego, o którym mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i 48 cyt. ustawy;
- d) zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rytwiany uchwalonym uchwałą nr XLI/215/13 Rady Gminy Rytwiany z dnia 6 września 2013r na przedmiotowym obszarze nie jest przewidziana realizacja ponadlokalnych zadań publicznych, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- e) zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rytwiany, teren inwestycji znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
- f) na mapach zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Wody Polskie teren inwestycji znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią i nie wymaga uzgodnienia z Dyrektorem RZGW w Krakowie PGW WP oraz wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego
- g) wnioskowany teren inwestycji położony jest poza obszarem:
 - objętym ochroną konserwatorską ani też nie przylega do terenu objętego ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2021r poz.710 ze zm),
 - objętym ochroną prawną zgodnie z ustawą z 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz.U z 2021 poz.1098);
 - zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,

- h) przy projektowaniu zamierzonej inwestycji wymagane jest zachowanie:
- warunków technicznych zabudowy określonych przepisami i rozporządzeniami wykonawczymi do ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U z 2020r poz. 1333 ze zm),
 - niezbędnych odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz warunków przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej określonych przez dysponentów sieci z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ich usytuowania,
- i) na terenie nie występują inne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- j) lokalizacja wnioskowanej inwestycji będzie zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Analiza funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w obszarze analizowanym zlokalizowana jest zabudowa przemysłowa,
- 2) wnioskowana funkcja usługowo-produkcyjna w zabudowie przemysłowej jest zgodna z funkcją obszaru analizowanego,
- 3) teren objęty liniami rozgraniczającymi należy zagospodarować jako działkę budowlaną zgodnie z częścią graficzną decyzji.

4. Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) wnioskowany pod zabudowę teren przylega do drogi publicznej,
- b) przedmiotowe przedsięwzięcie to zmiana sposobu użytkowania istniejących hal przemysłowych nr III - V zlokalizowanych w obrębie zabudowy przemysłowej, ich przebudowa, rozbudowa oraz budowa zbiorników magazynowych, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i zgodnie warunkami technicznymi do ustawy Prawo budowlane,

2) wskaźnik wielkości zabudowy do powierzchni działki:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na analizowanym obszarze wynosi w granicach od 0.3 do 0.7,
- b) przyjmuje się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi w granicach od 0.5 do 0.9,

3) szerokość elewacji frontowej – jest to zabudowa w postaci zmiany sposobu użytkowania hal w kompleksie istniejącej zabudowy przemysłowej z zachowaniem dotychczasowych gabarytów: długość i szerokość,

4) wysokość do okapu – jest to zabudowa w postaci zmiany sposobu użytkowania hal w kompleksie istniejącej zabudowy przemysłowej z zachowaniem dotychczasowych gabarytów: długość i szerokość

5) geometria dachu- jest to zabudowa w postaci zmiany sposobu użytkowania hal w kompleksie istniejącej zabudowy przemysłowej z zachowaniem dotychczasowych gabarytów: długość i szerokość

Wykorzystane materiały:

- a) informacje zawarte we wniosku inwestora,
- b) mapy: zasadnicza i ewidencyjna,
- c) wypis z rejestru gruntów,
- d) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rytwiany,

Opracował
Władysław Gurdak
KT-094.

Z Ap. Wójta
mgr inż. Dariusz Ciepiela
KIEROWNIK REFERATU
Inwestycji, Infrastruktury i Środowiska

WÓJT MIANY R. MIANY
Załącznik graficzny Nr 2
do zarządzenia
Oznaczenia 1:500 16 2024 DK
Granice obszaru
ogólnego
Analiza skrajności
Podpis
mgr Władysław Guzik
BM Katowice Nr 2-00402

mgr inż. Andrzej Ciepła
KIEROWNIK REFERATU
Wespełniaczca Wydziału I Środowiska

