

ANALIZA URBANISTYCZNA

do WNIOSKU O USTALENIE WARUNKÓW ZABUDOWY nr UA. 6730.1.19.2023

Na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 poz. 503 t.j.) i towarzyszących rozporządzeń Ministra Infrastruktury (m.in. 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.z 2003 r. nr 164 poz.1588) wyznaczono wokół działki objętej wnioskiem obszar, na którym dokonuje się analizy, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

Wnioskodawca: Bielski Park Technologiczny Lotnictwa, Przedsiębiorczości i Innowacji Sp. z o.o.
ul. Stefana Kóski, 43, 43-512 Kaniów

w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji p.n.:

„budowa części budynku - hangaru na samoloty” na działce 4783/243 obręb: Czechowice
zlokalizowanej w rejonie ul. Nad Białką / ul. Górniczej w Czechowicach-Dziedzicach

Opis wniosku (podstawowe parametry inwestycji) – inwestycja polega na :

- budowie części hangaru na samoloty o powierzchni zabudowy od 140 m² do 170 m² (część hangaru na terenie wnioskowanej działki) i wysokości od 1 do 2 kondygnacji (część magazynowa dwukondygnacyjna), tj. od 8m do 9,1m (tj. nie więcej niż 263,5 m.n.p.m.) z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia dachu od około 9° do około 15°, o szerokości elewacji frontowej całego budynku do 37,5 m, w tym wnioskowanej części budynku od około 25 m do około 37,5 m.

Przedmiotowa wniosek dotyczy budowy części budynku ponieważ tylko część terenu, na którym planowana jest lokalizacja obiektu znajduje się w obszarze, dla którego nie został uchwalony plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym niniejsza decyzja dotyczy jedynie działki nr 4783/243 obręb: Czechowice. Zgodnie z wnioskiem pozostała część obiektu znajdować się będzie na działce nr 2669/47 obręb: Kaniów tj. w terenie gdzie obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina dla sołectwa Kaniów – etap 3, Uchwała Nr XVII/120/2020 Rady Gminy Bestwina z dn. 20.02.2020 r., ogłoszenie Dz.U. Woj. Śl. z dn. 27 luty 2020 r. poz. 1670 W związku z powyższym niniejsza decyzja dotyczy jedynie działki nr 4783/243 obręb: Czechowice. Zgodnie z wnioskiem pozostała część obiektu znajdować się będzie na działce nr 2669/47 obręb: Kaniów tj. w terenie gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Bestwina dla sołectwa Kaniów – etap 3, Uchwała Nr XVII/120/2020 Rady Gminy Bestwina z dn. 20.02.2020 r., ogłoszenie Dz.U. Woj. Śl. z dn. 27 luty 2020 r. poz. 1670.

1. Lokalizacja.

Działka objęta wnioskiem nr 4783/243 obręb: Czechowice zlokalizowana jest w rejonie ul. Nad Białką/ ul. Węglowej w sąsiedztwie terenu Bielskiego Parku Technologicznego Lotnictwa Przedsiębiorczości i Innowacji.

2. Granica obszaru analizy.

Teren objęty wnioskiem (działka nr 4783/243) nie przylega do drogi ale wskazany przez wnioskodawcę dojazd odbywać się będzie od drogi wewnętrznej na dz. 2669/62 Bielskiego Parku Technologicznego Lotnictwa Przedsiębiorczości i Innowacji. Szerokość frontu (długość granicy północno-wschodniej wnioskowanej działki od strony ww. drogi wewnętrznej) wynosi około 80 m. Ponieważ wnioskowana działka znajdują się na terenie kompleksu przemysłowo-usługowego obejmującego m.in. teren Bielskiego Parku Technologicznego Lotnictwa Przedsiębiorczości i Innowacji ustalono, że dla rozpatrywanego przypadku zasadne będzie przyjęcie do analizy obszaru ograniczonego od północnego-wschodu granicą terenu pasa startowego od południa w zakresie mapy dostarczonej przez wnioskodawcę (tj. w promieniu ok. 120m), od zachodu i północnego-zachodu do ul. Górniczej. Wyznaczony obszar analizy

o promieniu od ok. 120 m do ok. 200 m jest w pełni reprezentatywny dla przedmiotowego rejonu. Dalsze jego rozszerzanie byłoby nieuzasadnione, ponieważ objęłoby obiekty o cechach już reprezentowanych, lub odmienne ale nie tworzące z wnioskowanym terenem całości urbanistycznej (np. dostępne z innych dróg publicznych). Zakres obszaru jaki został poddany analizie przedstawiono na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jest położony na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, brak jest uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu.

3. Stan faktyczny i prawny terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja

Wnioskowana działka nr 4783/243 obręb: Czechowice ujęta jest na mapach w Państwowym Zasobie Geodezyjno-Kartograficznym oraz w ewidencji gruntów i budynków, Stanowi własność Bielskiego Parku Technologicznego Lotnictwa, Przedsiębiorczości i Innowacji Sp. z o.o. Powierzchnia działki nr 4783/243 wynosi 0,2264 m², działka oznaczona jest jako N (nieużytek).

4. Cechy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy.

4.1 Funkcja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizy.

W analizowanym obszarze zlokalizowana jest zabudowa: usługowa – usług lotnictwa (UL), produkcyjno-usługowa (P-UL), usługowa (U), produkcyjno-usługowo-magazynowa (P-MG-U). Funkcja terenów niezabudowanych: nieużytki (N), tereny dróg wewnętrznych (KDW), teren parkingów i zieleni (KDZ/Z).

4.2 Analiza cech obiektów w obszarze analizy :

Działki sąsiednie zabudowane położone w obszarze analizy.

Lp.	nr działki	pow. działki [m ²]	pow. zabudowy [m ²]	funkcja	wskaźnik pow. zabud. [%]	szer. elew.[m]	wysokość. [m] (kond)	geometria dachu
1	2669/22, 2661/9, 2669/2, 2669/3, 2669/4	68405	340 bud. przy pasie startowym lotniska	UL Bielski Park Technologicz. Lotnictwa i Przedsiębiorcz. Sp. z o.o.	0,5	22,0	10,5 III kond	płaski
2	2669/29, 2669/30, 2669/32, 2669/24, 2669/31, 2669/7, 2669/60, 2669/61	8455	5200 hangary (2 x ok.2600)	P-UL Zakłady Lotnicze Margański&Mysłowski SA	61,5	34,0	8,0 I kond	dwuspad. <30°
3	5607/5, 5606/1, 2669/45, 2669/46, 4783/242, 5606/2, 5607/2, 5794	7109	2903 hangary (2 x 1300 +303)	UL Bielski Park Technologicz. Lotnictwa i Przedsiębiorcz. Sp. z o.o.	40,8	25,0	10,6 I kond	kolebkowy
4	2669/33, 2669/38, 2669/34, 2669/37, 2669/36, 2669/25,	11547	5200	P-UL	45,0	34,0	8m	dwuspad. <30°

	2669/35, 2669/41, 2669/26, 2669/40, 2669/42, 2669/39, 2669/38, 2669/10		hangary (2 x ok.2600)	OMG Poland, Galfa OT Polska			I kond	
5	4274/93	3135	1221 (294+508+209+210)	P-MG-U	38,9	22,3 od 7 do 32m	4,2 od ok. 4,0 do ok. 9m	płaski dwuspad.<30°
6	4211/48, 4180/13, 4271/2	19459	864 (351+513)	U	4,4	32,0 od 24 do 36 m	8,0 od ok. 7,0 do ok. 9,0m śr. (I/II kond.)	dwuspad. <30°
średnio:		21313	2621		31,9%	28	8,3	
max.:		68405	5200		61,5%	36,0	10,6	
min.:		3135	340		0,5%	7,0	7,0	

przykładowy udział powierzchni biologicznie czynnej :

ok. 38% na nieruchomości na działkach nr 5607/5, 5606/1, 2669/45, 2669/46, 4783/242, 5606/2, 5607/2, 5794; około 20% udziału na nieruchomości na dz. 2669/29, 2669/30, 2669/32, 2669/24, 2669/31, 2669/7, 2669/60, 2669/61.

W granicach obszaru analizowanego zlokalizowana jest zabudowa usługowa (w tym np. dwa hangary każdy o pow. ok. 1300 m² na nieruchomości na działkach nr 5607/5, 5606/1, 2669/45, 2669/46, 4783/242, 5606/2, 5607/2, 5794) pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Inwestor wnioskuję o „budowę części budynku - hangaru na samoloty” co kwalifikuje się do terenów oznaczonych symbolem U: „tereny zabudowy usługowej”.

5. Wymagania dla wnioskowanej inwestycji w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym gabarytów i formy architektonicznej określono na podstawie sąsiedniej zabudowy, zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną.

5.1 Powierzchnia zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy:

Wnioskowana powierzchnia zabudowy części hangaru: od 140 m² do 170 m² (tj. od 6,18% do 7,51% wnioskowanej działki)

Ustala się powierzchnię zabudowy części hangaru od 140 m² do 170 m²,

Ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy części hangaru: od 6,18% do 7,51% wnioskowanej działki,

Ustalony wskaźnik powierzchni zabudowy (od 6,18% do 7,51%) mieści się w zakresie wskaźników zabudowy w obszarze analizy, które wynoszą od 0,5 % do 61,5%, średnio 31,9%.

5.2 Linia zabudowy:

Nie ustala się ze względu na usytuowanie wnioskowanej działki – dz. 4783/243 nie przylega do drogi,

5.3 Szerokość elewacji frontowej.

nie ustala się ponieważ główna elewacja hangaru od strony drogi wewnętrznej na dz. 2669/62 znajdować się będzie poza wnioskowaną działką, w terenie obowiązującego planu miejscowego gminy Bestwina,

5.4 Wysokość zabudowy:

Wnioskowana wysokości od 1 do 2 kondygnacji (część magazynowa dwukondygnacyjna), tj. od 8m do 9,1m (tj. nie więcej niż 263,5 m.n.p.m.).

5.5 ustala się wysokość części hangaru: od 8,0 m do 9,1 m (wysokość liczona od istniejącego poziomu terenu przy bramie hangaru do najwyższej położonej górnej krawędzi przekrycia dachu) oraz nie więcej niż 263,5 m.n.p.m. z zastrzeżeniem, że budynek nie może stanowić przeszkody lotniczej,

Ustalona wysokość hangaru jest mniejsza od ok. 10,6m wysokości sąsiednich hangarów na działkach nr 5607/5, 5606/1, 2669/45, 2669/46, 4783/242, 5606/2, 5607/2, 5794.

5.6 Geometria dachu

Wnioskodawca wystąpił o dach dwuspadowym o kącie nachylenia dachu od około 9° do około 15°.

Ustala się geometrię dachu : dach dwuspadowy, symetryczny o spadku od 9° od 15°.

Ustalona geometria dachu stanowi kontynuację dachów dwuspadowych o spadku do 30°w obszarze analizy – np. dachów dwuspadowych hangarów usytuowanych w rejonie pasa startowego na terenie miejscowości Kaniów.

Kierunki dachów w analizowanym obszarze są zróżnicowane – np. dachy kolebkowe sąsiednich hangarów usytuowane są prostopadle do drogi wewnętrznej (zabudowa na działkach nr 5607/5, 5606/1, 2669/45, 2669/46, 4783/242, 5606/2, 5607/2, 5794); budynek usługowy przy ul. Nad Białką 12 na dz. 4180/13 posiada główną kalenicę równoległą względem drogi wewnętrznej). W związku z powyższym ze względu na zróżnicowanie ww. parametru organ odstąpił od ustalenia kierunku głównej kalenicy budynku.

5.6 Powierzchnia biologicznie czynna

Ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% wnioskowanej działki.

Ustalony wskaźnik jest zgodny z około 20% udziałem tej powierzchni na nieruchomości na dz. 2669/29, 2669/30, 2669/32, 2669/24, 2669/31, 2669/7, 2669/60, 2669/61.

6. Dostępność do drogi publicznej.

Teren objęty wnioskiem ma dostęp do urządzanej drogi wewnętrznej na terenie Bielskiego Parku Technologicznego Lotnictwa Przedsiębiorczości i Innowacji (droga na dz. 2696/9, 2669/62 obręb: Kaniów).

Ww. droga wewnętrzna jest skomunikowana z drogą publiczną powiatową ul. Nad Białką.

7. Uzbrojenie.

Wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego – wnioskodawca przedłożył oświadczenie z dn. 02.03.2023 r. Stowarzyszenia ŚLĄSKIEGO KLASTERU LOTNICZEGO ul. Stefana Kóska 43, 43-512 Kaniów, zgodnie z którym dostawy niezbędnych mediów (wody, prądu, przyłącza kanalizacji) zapewnione będą w ramach wolnych mocy Bielskiego Parku Technologicznego Lotnictwa, Przedsiębiorczości i Innowacji Sp. z o.o.

Wnioskodawca w pkt A.1.4. wniosku wskazał odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren inwestycji.

Zgodnie z informacją mailową wnioskodawcy z dn. 23.05.2023 r. w projektowanym hangarze nie będą zatrudniani pracownicy, nie jest projektowana część socjalna, budynek wyposażony będzie jedynie w instalacje elektryczną).

8. Zgodność z przepisami szczególnymi.

- Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Ustawa z dn. 16 kwietnia 2004 r., Dz.U. 2020 poz. 65 t.j.) – wnioskowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze objętym ochroną na podstawie ww. ustawy.

- Zgodnie z ustawą o ochronie i opiece nad zabytkami (Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r., Dz.U. 2021 poz. 710 t.j.) – planowana inwestycja nie dotyczy obiektu ani obszaru objętego ochroną na podst. ww. ustawy.
- Zgodnie z ustawą Prawo wodne (Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r., Dz.U. z 2021, poz. 624 ze zm.) – wnioskowana inwestycja nie znajduje się na obszarze objętym zakazem zabudowy, wyznaczonym na podstawie ww. ustawy.
- Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska (Ustawa z dn. 27 kwietnia 2001 r., Dz.U. 2020 poz. 1396 ze zm.) zasięg strefy uciążliwości obiektu powinien zamykać się w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.
- Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o cechach oddziaływania na środowisko (Ustawa z dn. 3 października 2008 r., Dz.U. 2020 poz. 1219 ze zm.) – przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 t.j.).

Ochrona osób trzecich.

Realizacja planowanej inwestycji nie może pozbawić dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, a także dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Przedmiotowe zamierzenie nie może powodować uciążliwości wywołanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także nie może zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.

Projektowane przedsięwzięcie nie może powodować zakłócenia stosunków wodnych na obszarze sąsiadującym z terenem inwestycyjnym.

Decyzja wymaga uzgodnienia z:

- Polskimi Sieciami Elektroenergetycznych S.A. na podstawie art. 53 ust 5e i 5f.
- Właściwym organem nadzoru górniczego - w odniesieniu do terenów górniczych.
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego – odnośnie lokalizacji w otoczeniu lotniska.

Organ odstąpił od zaopiniowania projektu decyzji przez Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.S. na podstawie art. 53 ust. 5e pkt 2, ust. 5f, w związku z art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022.503 z dn. 02.03.2022 r.) ponieważ zgodnie z pismem GAZ-SYSTEM S.A. OS-DL.404.1314.2021.8/JS z dnia 27.12.2021 r. w granicach administracyjnych gminy Czechowice-Dziedzice nie zarządca sieci nie posiada infrastruktury gazowniczej będącej własnością spółki, w związku z czym nie jest konieczne każdorazowe występowanie do GAZ-SYSTEM S.A. o opinię, o której mowa w art. 53 ust fe pkt 2.

WNIOSKI:

Wobec spełnienia łącznie wszystkich warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po uzyskaniu uzgodnień wymienionych w art. 53 ust. 4 ww. ustawy – możliwe jest ustalenie warunków zabudowy.

Analizę sporządziła:
mgr inż. arch. Małgorzata Kaczor,
upr. w specjalności architektonicznej
bez ograniczeń nr 58/10/SLOKK/II
nr wpisu do IZBY SL-1495.

Załącznik nr 2
Do decyzji Burmistrza Czechowic-Dziedzic
Nr UA. 6730.2.58.2023 z dnia 28.08.2023 r.

BURMISTRZ

Marian Blachut
podpis