



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RP
OKRĘGOWA RADA IZBY

Kraków, 11.10.2023 r.

Opinia nr ZR 264

Zespołu Rzecznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Treść pytania:

Czy wybudowanie hali montażowo – magazynowej na terenie 1Ux jest zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże – ETAP B – Uchwała Nr XLII/544/22 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 24 lutego 2022 r.?

Podstawy prawne:

- [1] Uchwała Nr XLII/544/22 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże – ETAP B (Dz. U. z dnia 16 marca 2022 r., poz.: 1858).
- [2] Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 10 marca 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – *Prawo budowlane* (Dz. U. z dnia 12 kwietnia 2023 r., poz.: 682).
- [3] Decyzja Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice z dnia 7.06.2023 r. (znak: OŚR.6220.22.2022) orzekająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn.: „Budowa hali montażowo – magazynowych wraz z segmentami socjalno – biurowymi z wewnętrznymi instalacjami: gazową, elektryczną, teleinformatyczną, wod.-kan., ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji, tryskaczową, hydrantową, wód opadowych, drogami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą w Podłężu.
- [4] Projekt zagospodarowania terenu dla terenu Centrum Logistycznego GLP Niepołomice – Podłęże. Inwestor: GLP Cracow III Sp. z o.o., ul. Złota 59, 00-120 Warszawa.
- [5] Projekt architektoniczno – budowlany dla Centrum Logistycznego GLP Niepołomice – Podłęże. Inwestor: GLP Cracow III Sp. z o.o., ul. Złota 59, 00-120 Warszawa.

Opinia Zespołu Rzecznawców przy MPOIA:

- Zgodnie z uchwałą Nr XLII/544/22 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże – ETAP B (Dz. U. z dnia 16 marca 2022 r., poz.: 1858) [1]:
§17 ust. 1. „Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1Ux z przeznaczeniem podstawowym na lokalizację obiektów usług komercyjnych, w tym usług logistyczno – magazynowych, wraz z zapleciami administracyjno – socjalnymi i obiektami związanymi z ekspozycją i dystrybucją produktów oraz urządzeniami towarzyszącymi.

- Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz.: 682, 553, 967) [2] – załącznik do ustawy – Kategorie obiektów budowlanych: montownie i obiekty magazynowe zalicza się do kategorii XVIII.
- Zgodnie z decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice z dnia 7.06.2023 r. (znak: OŚR.6220.22.2022) [3] orzekającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia w uzasadnieniu podano:

„W projektowanej hali będzie prowadzona działalność usługowa polegająca na montażu elementów/podzespołów wykonanych z tworzyw sztucznych, elementów metalowych, ceramicznych oraz wykonanych z różnych materiałów (wielomateriałowych) – w zależności od zlecenia oraz klienta. Po zakończonym montażu (wykonaniu usługi) elementy/podzespoły będą pakowane i odsyłane do odbiorców (podmiotów, które zleciły prace montażowe). W hali będą także magazynowane materiały i podzespoły do montażu” oraz „W hali nie będzie prowadzony żaden rodzaj działalności produkcyjnej tj. działalności mającej na celu wytwarzanie towarów. Planowane jest wyłącznie świadczenie usług, polegających na wykonywaniu montażu elementów/podzespołów wykonanych z tworzyw sztucznych, elementów metalowych, ceramicznych oraz wykonanych z różnych materiałów”.
- W części opisowej do Projektu Zagospodarowania Terenu dla Centrum Logistycznego GLP Niepołomice – Podłęże [4] zapisano:

„W projektowanej hali montażowo – magazynowej będzie prowadzona działalność usługowa polegająca na montażu elementów/podzespołów wykonanych z tworzyw sztucznych, elementów metalowych, ceramicznych oraz wykonanych z różnych materiałów (wielomateriałowych) – w zależności od zlecenia oraz klienta. Po zakończonym montażu (wykonaniu usługi) elementy/podzespoły będą pakowane i odsyłane do odbiorców (podmiotów, które zleciły prace montażowe). W hali będą także magazynowane materiały i podzespoły do montażu”;

„W w/w hali nie będzie prowadzony żaden rodzaj działalności produkcyjnej tj. zorganizowanej działalności mającej na celu wytwarzanie towarów. Planowane jest wyłącznie świadczenie usług, polegających na wykonywaniu montażu elementów/podzespołów wykonanych z tworzyw sztucznych, elementów metalowych, ceramicznych oraz wykonanych z różnych materiałów (wielomateriałowych) – w zależności od zlecenia oraz klienta”.
- W części opisowej do Projektu Architektoniczno - budowlanego dla Centrum Logistycznego GLP Niepołomice – Podłęże [5] zapisano:

„Hala montażowo - magazynowa

W nowo projektowanej 1-kondygnacyjnej hali będzie prowadzona komercyjna działalność usługowa polegająca na montażu elementów/podzespołów wykonanych z tworzyw sztucznych, elementów metalowych, ceramicznych oraz wykonanych z różnych materiałów (wielomateriałowych) – w zależności od zlecenia oraz klienta”;

„Po zakończonym montażu (wykonaniu usługi) elementy/podzespoły będą kompletowane zgodnie z zamówieniami, a następnie pakowane i odsyłane do odbiorców (podmiotów, które zleciły prace montażowe)”;

„W hali będą także magazynowane materiały i podzespoły do montażu, w tym m.in. substancje chemiczne nie stwarzające zagrożenia dla ludzi i środowiska takie jak np.:

 - materiały niepalne (klasy I, II, II i IV),
 - plastiki (niespieniające się w opakowaniach kartonowych, spieniające się w opakowaniach kartonowych, niespieniające się bez opakowań kartonowych, spieniające się bez opakowań kartonowych),
 - odtłuszczacze,
 - detergenty,
 - kleje,
 - woda destylowana.”

Po zapoznaniu się z obowiązującymi ustaleniami:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomice dla części miejscowości Podłęże – ETAP B (Dz. U. z dnia 16 marca 2022 r., poz.: 1858) [1];
- tekstem jednolitym ustawy – Prawo budowlane (Dz. U. z dnia 12 kwietnia 2023 r., poz.: 682) [2];
- decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Niepołomice z dnia 7.06.2023 r. (znak: OŚR.6220.22.2022) orzekającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia [3];
- opisem do projektu zagospodarowania terenu dla terenu Centrum Logistycznego GLP Niepołomice – Podłęże [4];
- opisem do projektu architektoniczno – budowlany dla Centrum Logistycznego GLP Niepołomice – Podłęże [5],

należy stwierdzić:

Projektowany obiekt hali montażowo – magazynowej jest w pełni zgodny z zapisami zawartymi w Uchwale Nr XLII/544/22 Rady Miejskiej w Niepołomicach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Niepołomicze dla części miejscowości Podłęże – ETAP B – dotyczącymi terenu oznaczonego symbolem 1Ux – teren zabudowy usługowej z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację obiektów usług komercyjnych, w tym usług logistyczno – magazynowych wraz z zapleciami administracyjno – socjalnymi i dystrybucją produktów oraz urządzeniami towarzyszącymi.



arch. **Wojciech Dobrzański**
Koordynator Zespołu Rzeczoznawców
przy Radzie Małopolskiej Okręgowej IARP



arch. **Marek Kaszyński**
Przewodniczący Rady
Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP

Niniejszy dokument nie stanowi oficjalnej wykładni przepisów prawa i nie może być stosowany jako podstawa prawna do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach. Opinie i propozycje zawarte w stanowiskach Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP należy traktować jako materiał pomocniczy.