



BURMISTRZ MIASTA I GMINY RYDZYNA

IGK.6730.8.2022

Rydzyna, dnia 23 maja 2022r.

DECYZJA NR 8/2022 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 – 2a, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23 lutego 2022 r., uzupełnionego i zmienionego dnia 16 marca 2022 r. **Jamalex Sp. z o.o., ul. Przemysłowa 7, 64-130 Rydzyna**, reprezentowanej przez Panią Iwonę Religę-Cadler, ul. Łowiecka 66, 64-100 Leszno, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla działek o nr ewid.: 231/4, 231/5, 231/6, 231/7, 231/8, 231/9 oraz 231/10, obręb Kłoda, gmina Rydzyna;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji, polegającej na budowie budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym oraz trzech naziemnych zbiorników na gaz, na działkach o nr ewid.: 231/4, 231/5, 231/6, 231/7, 231/8, 231/9 oraz 231/10, obręb Kłoda, gmina Rydzyna.

1. Rodzaj zabudowy:

zabudowa produkcyjna, składy i magazyny.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

budowa budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym oraz trzech naziemnych zbiorników na gaz.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 16,0 m od drogi, zgodnie z załącznikiem graficznym, przy czym za nieprzekraczalną linię zabudowy należy uznać linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę budynku;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 50 % powierzchni terenu objętego decyzją;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 10 % powierzchni terenu objętego decyzją;
- 4) szerokość elewacji frontowej: od 32,4 m do 80,0 m;
- 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 15,0 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości o dodatkowe 1,5 m na maksymalnie 50 % powierzchni budynku;
- 6) geometria dachu:
 - a) dach płaski o kącie nachylenia połąci do 12°;
 - b) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku,
 - c) wysokość kalenicy maksymalnie 15,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości kalenicy o dodatkowe 1,5 m na maksymalnie 50 % powierzchni budynku;
- 7) dopuszcza się lokalizację trzech naziemnych zbiorników na gaz w liniach rozgraniczających teren inwestycji o pojemności każdego zbiornika do 6,4 m³.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakaz zastosowania takich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, które spowodują, że faza budowy przedsięwzięcia, w tym zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza oraz emisji hałasu, nie spowoduje przekroczenia standardów jakości poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakaz zastosowania, na etapie budowy i eksploatacji, rozwiązań chroniących środowisko w zakresie gospodarki odpadami, ochrony gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu: Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderygo Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra;
- 4) planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym należy uwzględnić warunki określone w decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna o środowiskowych uwarunkowaniach nr IGK.6220.2.2019-9 z dnia 14 sierpnia 2019 r.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z indywidualnego źródła ciepła,
 - b) nakaz stosowania ograniczeń lub zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) nie przewiduje się odprowadzania ścieków przemysłowych;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych: na teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarowanie odpadami: zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 7) obsługa komunikacyjna: z ul. Przemysłowej, przez ogólnodostępną drogę wewnętrzną – działka o nr ewid. 233, przy czym dopuszczają się również obsługę komunikacyjną przez teren istniejącego zakładu (działki o nr ewid. 226/1, 227/1, 228/1, 229, 230);
- 8) ilość miejsc parkingowych: minimum jedno na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 9) na obszarze objętym inwestycją występują urządzenia melioracji wodnych (sieć drenarska); z uwagi na występowanie urządzeń melioracji wodnych, Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej tych urządzeń, a w przypadku ich uszkodzenia, przywrócić temu systemowi właściwe działanie; jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej- lokalizację inwestycji na etapie projektowania należy uzgodnić z tą spółką;
- 10) zgodnie z art.234, art.192 ust. 1, art. 197 ust.1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne, zabrania się m. in. :
 - a) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych lub kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - b) niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych),
 - c) wykonania w pobliżu urządzeń wodnych (w tym urządzeń melioracji wodnych), robót oraz innych czynności, które mogą powodować w szczególności zmniejszenie wytrzymałości urządzeń wodnych;



- 11) stosownie do art. 205 ustawy Prawo wodne, utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy - do tej spółki lub tego związku spółek wodnych; obowiązek ten obejmuje eksploatację, konserwację oraz remont w celu zachowania funkcji urządzeń wodnych;
- 12) zgodnie z art. 199 ust. 1 ustawy Prawo wodne wykonanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów; w przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych jak również urządzeń melioracji wodnych (w tym odbudowy, rozbudowy, przebudowy lub rozbiorczy tych urządzeń), stosownie do art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 1) projektowane obiekty winny spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 2) inwestycja nie może ograniczyć dostępu osób trzecich do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) wszelkie uciążliwości związane z inwestycją muszą zamknąć się w obrębie przedmiotowego terenu objętego decyzją.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) nakaz uwzględnienia położenia części terenu objętego decyzją w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 – Sandr Leszno;
- 2) teren objęty decyzją w większości znajduje się w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 1 %, stanowiącym obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z powyższym ustala się:
 - a) nakaz zaprojektowania i wykonania obiektów budowlanych w technologii uwzględniającej i zabezpieczającej obiekty przed zagrożeniem powodziowym,
 - b) nakaz zabezpieczenia konstrukcji obiektów budowlanych, w tym fundamentów, przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych działających na obiekty budowlane w czasie powodzi,
 - c) zakaz podpiwniczenia budynku,
 - d) nakaz zastosowania materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę w celu minimalizacji strat powodziowych,
 - e) nakaz zabezpieczenia instalacji i przyłączy do sieci infrastruktury technicznej przed uszkodzeniem w czasie powodzi,
 - f) nakaz zastosowania rozwiązań technicznych, mających na celu ochronę przed przedostaniem się wód powodziowych do wnętrza budynku, poprzez wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziomy wód powodziowych, wynikające z map zagrożenia powodziowego rzeki Rów Polski w rejonie planowanej inwestycji, przy równoczesnym zachowaniu zakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie,
 - g) nakaz wyniesienia niwelety dojścia i dojazdu do budynku ponad poziomy wód powodziowych, wynikające z map zagrożenia powodziowego rzeki Rów Polski w rejonie planowanej inwestycji, przy równoczesnym zachowaniu zakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych na grunty sąsiednie.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

wyznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

10. Uzgodnienia:

uzgodniono pozytywnie przez zarządcę drogi, Ministra Środowiska i Klimatu, Marszałka Województwa Wielkopolskiego (geolog wojewódzki), Zarząd Zlewni w Lesznie, Starostę Leszczyńskiego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie RZGW we Wrocławiu, zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

Do Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna, dnia 23 lutego 2022 r. wpłynął wniosek uzupełniony i zmieniony dnia 16 marca 2022 r. Jamalex Sp. z o.o., ul. Przemysłowa 7, 64-130 Rydzyna, reprezentowanej przez Panią Iwonę Religę-Cadler, ul. Łowiecka 66, 64-100 Leszno, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym oraz trzech naziemnych zbiorników na gaz, na działkach o nr ewid.: 231/4, 231/5, 231/6, 231/7, 231/8, 231/9 oraz 231/10, obręb Kłoda, gmina Rydzyna.

Gmina Rydzyna nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, stąd potrzeba prowadzenia niniejszej sprawy w oparciu o przepisy art. 59 ust. 1 – 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 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. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
- 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 000), 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.*

Zgodnie z art. 61 ust 5a ww. ustawy w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu organ wyznacza wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Obszar analizowany stanowią sąsiednie działki, zlokalizowane w promieniu równym trzykrotnej szerokości frontu terenu objętego wnioskiem, tj. w odległości 273 m od granic terenu objętego wnioskiem. Działki sąsiednie zabudowane są 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.

Na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu określono parametry dla planowanej zabudowy. Należy zatem uznać, iż został spełniony warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnione zostały również pozostałe warunki stawiane przez art. 61 ust. 1 pkt 2 - 6 ww. ustawy.

Teren, na którym planowana jest inwestycja, posiada dostęp do drogi publicznej – z ul. Przemysłowej, przez ogólnodostępną drogę wewnętrzną – działka o nr ewid. 233.

Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Zakład którego częścią ma być planowana inwestycja posiada przyłącza do sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej.

Teren objęty decyzją w ewidencji gruntów i budynków wykazano jako RIVb i RV. Teren ten nie wymaga zatem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Planowana inwestycja zaliczona została do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Decyzją nr I GK.6220.2.2019-9 z dnia 14 sierpnia 2019 r. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna określił środowiskowe uwarunkowania realizacji przedmiotowej inwestycji. Planowana inwestycja położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra. Planowana inwestycja położona jest w większości na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (w zasięgu zalewu wodą o prawdopodobieństwie przewyższenia 1 %) oraz częściowo w granicach udokumentowanego złoza wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 307 – Sandr Leszno. Decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

Zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Zamierzenie budowlane nie jest położone w strefie kontrolowanej gazociągu oraz w strefie bezpieczeństwa rurociągu. Planowany do rozbudowy i przebudowy budynek położony jest w odległości ponad 5 m od rozdzielczej sieci gazowej.

Pismem z dnia 25.04.2022r. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna zawiadomił strony o zakończeniu postępowania w przedmiotowej sprawie, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Biorąc pod uwagę, iż nie zostały spełnione łącznie wszystkie warunki stawiane przez art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, orzeczono jak w sentencji decyzji.

P O U C Z E N I E

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Lesznie za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu ww. terminu do wniesienia odwołania istnieje możliwość zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania wobec organu wydającego decyzję. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Podmiotowi który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji przysługuje prawo do wniesienia żądania do Wojewody Wielkopolskiego o wymierzenie organowi kary pieniężnej, w przypadku niewydania decyzji w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu wydającego decyzję. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, nie jest równoznaczna z prawem zabudowy.

Projekt decyzji przygotowała: mgr inż. Magdalena Trzpił

BURMISTRZ

mgr Kornel Malcherek

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji o warunkach zabudowy
2. Część tekstowa wyników analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Część graficzna wyników analizy

Otrzymują:

1. ROZDZIELNIK
2. a/a

